

Stensgata 38A



Velkommen til

Stensgata 38A



Salgsoppgaven produsert 21. juli 2025

Bislett/Adamstuen

Attraktiv 2-roms leilighet med heis | Arealeffektiv planløsning | Populær beliggenhet | VV/fyring ink - Lave fellesutg.

Prisantydning	3 850 000,-
Fellesgjeld	64 241,-
Omkostninger	102 200,-
Totalpris	4 016 441,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 308,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1941

Megler	Sebastian Haave
Telefon	948 09 777
E-post	s.haave@nordvikbolig.no


SALON des FLEURS


THE FLORAL



Kort fortalt

Velkommen til Stensgata 38A. En stilren og attraktiv leilighet med sentral beliggenhet på Adamstuen. Perfekt for deg som ønsker å kombinere byliv med roligere rammer.

- Kort oppsummert
- Attraktivt beliggende 2-roms med smarte løsninger
- Separat kjøkken
- Lave felleskostnader på kr. 3.308,- i mnd
- Inkluderer varmtvann, fyring og bredbånd
- Arealeffektiv og god planløsning
- Flotte tur- og rekreasjonsområder i et mangfold av parker utenfor døren
- Godt egnet for førstegangskjøpere eller utleie
- Generøs takhøyde
- Fellesvaskeri
- Mulighet for rask overtakelse
- Kjellerbod på ca. 2 kvm

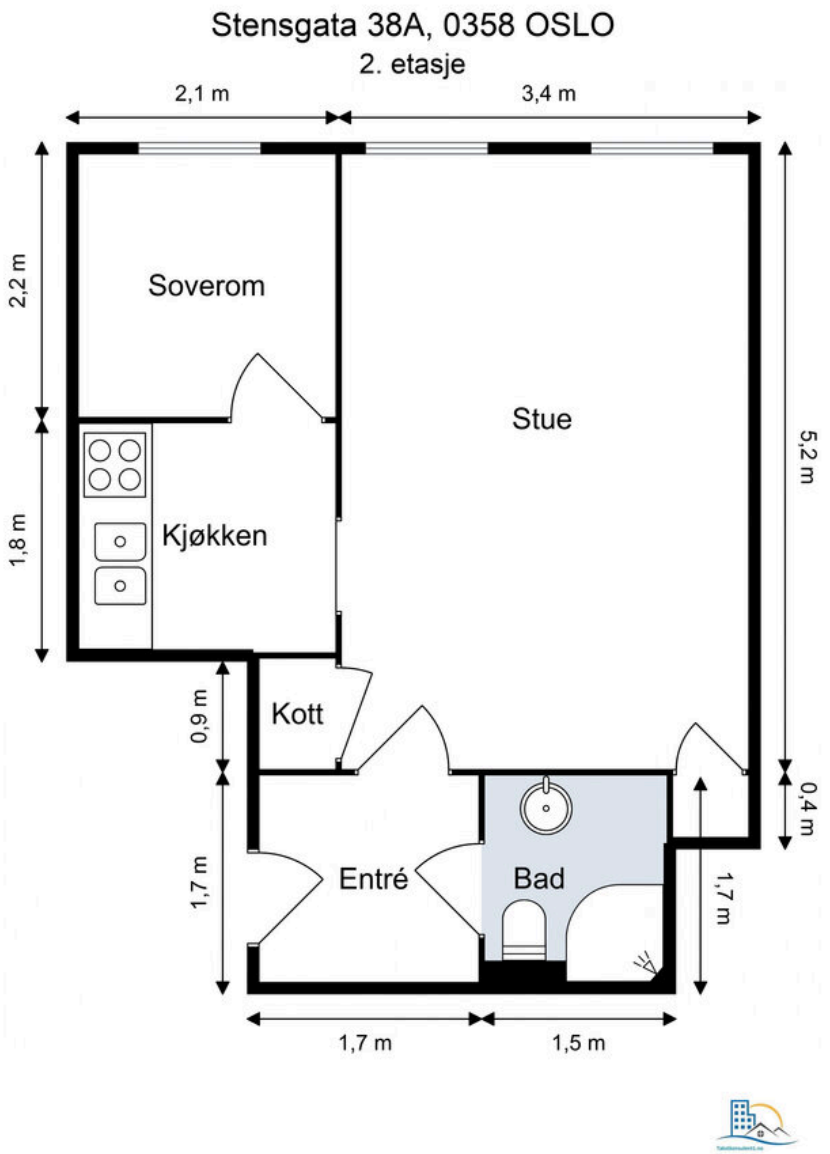
Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	36 kvm

Beskrivelse

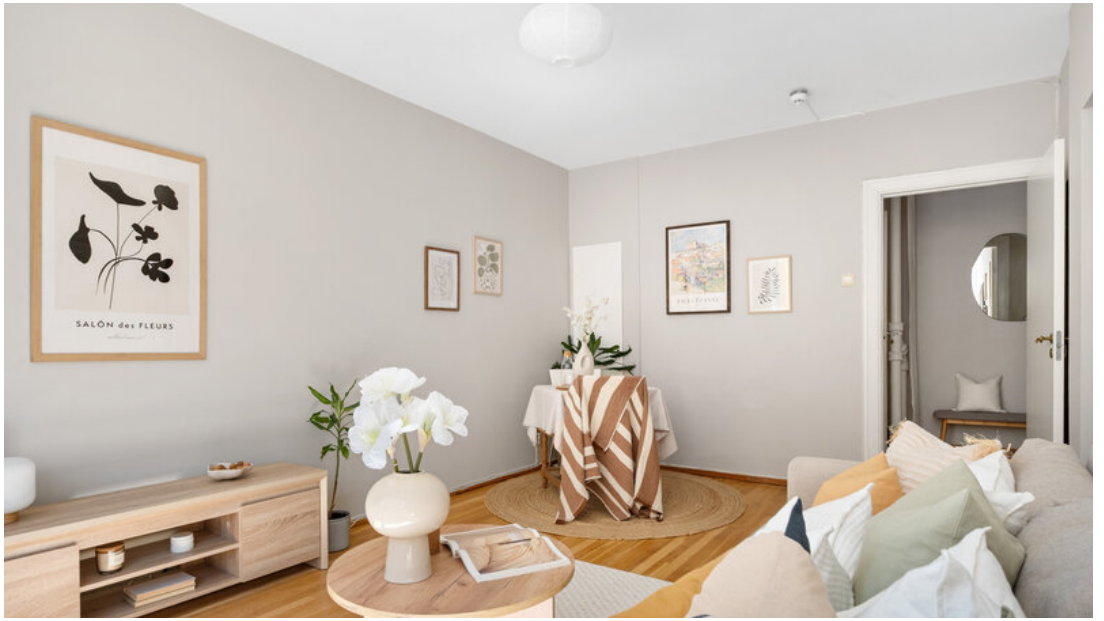
2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.



Plantegning.




SALÒN des FLEURS



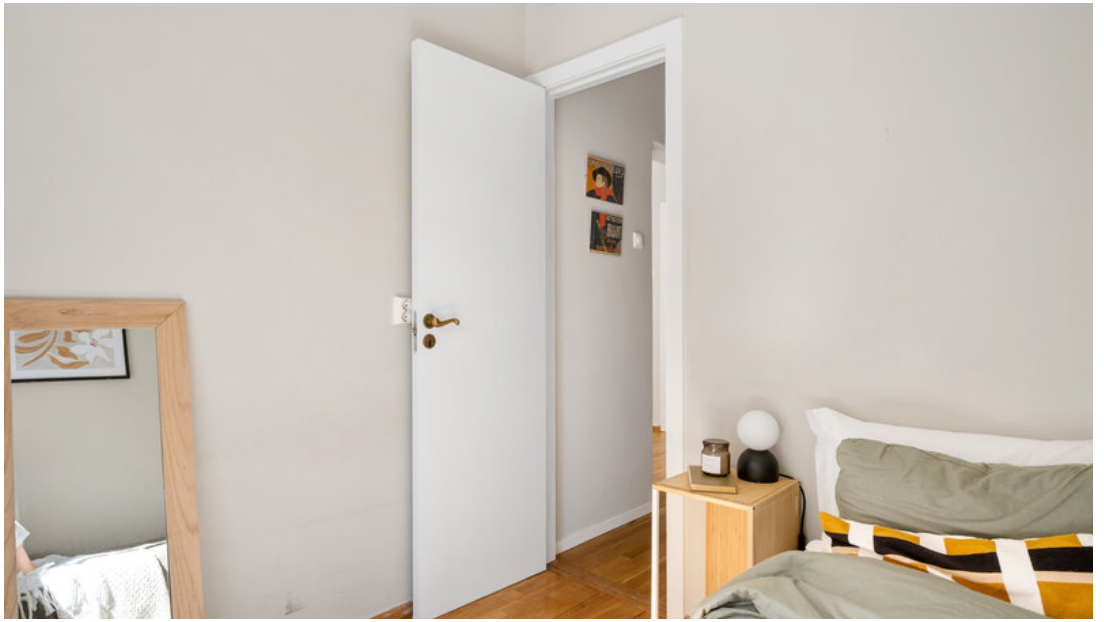

PAUL CÉZANNE






















ART NOUVEAU









Informasjon

Stensgata 38A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0305/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 206, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Monika Toman
Egil Hjorteset

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
64 241,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 914 241,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 850,- (Dokumentavgift)
3 000,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
102 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 016 441,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 029 141,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer: - En kjellerbod på ca. 2 m2. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten har en godt utnyttet planløsning og inneholder: Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

Fellesarealer: - En kjellerbod på ca. 2 m^2.

Entré
Innbydende entré med plass til anheng av klær og sko.

Stue
Lys og skjermet stue med plass til sofa og spisegruppe.
Gulvet har 3-stavs parkett og takhøyden ble målt til: 2,66 m.

Kjøkken
Arealeffektivt og praktisk kjøkken. Innredet med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten.
Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin

Baderom
Bad oppgradert høsten 2019, overflateoppussing: Nye fliser, innebygget toalett, ny servant, nytt dusjkabinett, elektrisk kontroll og ny lysarmatur via elektriker

Standard

Utdrag fra tilstandsrapporten:

TG2
Innvendig:
Overflater.
Oppsummert: Det registreres generelt høy slitasjeegrad på gulvoverflater i boligen, samt knirk i gulv.

Våtrom:
Overflater vegger og himling.
Oppsummert: Eier opplyser at det er påført smøremembran til omtrent hoftehøyde på veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Veggene er i dag ikke utsatt for direkte vannsprut, noe som er bra. Ved endret bruk, kan dette påvirke tilstandsgraden. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Overflate Gulv.
Oppsummert: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens

Sluk, membran og tettesjikt.
Oppsummert: • Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

Membran er smurt ned på sluk. Vurdering basert på alder og nevnt avvik. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og nevnt avvik.

Ventilasjon:
Oppsummert: Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Kjøkken:
Avtrekk.
Oppsummert: Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at avtrekket på kjøkkenet er koblet til felles sjakt. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledning.
Oppsummert: Vannrør av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør.
Oppsummert: Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.
- Eier opplyser at det er utført rørfornying.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Parkering

Parkeringsplass i bakgården kan leies av sameiet ved ledighet.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2015.
Bad oppgradert høsten 2019 (overflateoppussing): Nye fliser, innebygget toalett, ny servant, nytt dusjkabinett, elektrisk kontroll og ny lysarmatur via elektriker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 30. august 2019

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

Svar: Ja, ufaglært
Beskrivelse: Arbeid som er utført: Nye fliser, dusjkabinett i stedet for badekar, ny servant, innebygget nytt toalett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Membran lagt inn på gulv og vegger

1.2 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?
Svar: Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-Teknikk foretok fornyelse av soilrørene i hele bygården våren-sommeren 2022.

4.Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkontroll utført og nye kontakter lagt til, samt komfyrvakt og aquastop i september 2019. Sikringsskapet ble oppgradert til moderne standard i oktober 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
svar: Ja
beskrivelse: Når ble kontrollen utført? September 2019 og oktober 2024.

5.Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Beskrivelse: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknikk, fornyelse av soilrørsystem våren/sommeren 2022

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med stålplater (ikke besiktiget).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Avvik: Rommet som tidligere var et kjøkken, er nå delt opp og benyttes som et separat kjøkken og soverom.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Fjernvarme og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om et gjennomsnittlig strømforbruk i mnd på ca. 300,-. Energiforbruk varierer fra hustand til hustand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 308,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann og fyring, bredbånd, trappevask, bygningsforsikring, fellesgjeld m.m.

Herav:

Månedlige kostnader:

Lån nr: 2247 -3740; Akonto avdrag lån 37405 kr 190,00

Lån nr: 2247 -3740; Akonto renter lån 37405 kr 308,00

Vaskeri felleskostnad kr 50,00

Koll. avtale TV/internett kr 400,00

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 360,00

Totalt kr 3 308,00 pr. mnd.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 860 368,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 441 471,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stensgaten 38, orgnr. 971274689

Om sameiet

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

Ny eier må betale et gebyr på kr 3 000,- Dette skal dekke skilter og andre innflyttningskostnader. Se vedtekter paragraf 24.

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

Planlagte oppgraderinger:
2026: Ny membran på tre takterrasser.
2025: Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer.
Styreleder nevner i samtale at sameiet er likvid, og at fellesgjelden trolig ikke blir økt.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 64 241,-pr. 31.12.2024

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

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

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

Fellesformue

Kr 21 371,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold skal meddeles styret. Man skal ta tilbørlig hensyn til andre sameiere/beboere. Lufting av hund i bakgården er ikke tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 86690899

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 151 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet felles tomt med beplantning og møblement

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 visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen i et populært og veletablert boligområde. Adamstuen ligger svært sentralt i bydel St. Hanshaugen, nær Majorstuen, Bislett og sentrum. Perfekt for deg som vil kombinere byliv med roligere rammer. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer. Kort gange fra leiligheten har du Åpent Bakeri med bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering.

Adamstuen:
Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet Åpent bakeri, Baker Hansen, Oslo Raw, Jungel pizza, Sushi og Jubel.

Bislett:
I umiddelbar nærhet ligger Bislett som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars, Åpent Bakeri og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker, og restauranter.

Dagligvarebutikker:
I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Bunnpris og Joker (også søndagsåpen). Innen et par minutters gange når du Coop Ekstra og Kiwi. Kun en liten spasertur til St.Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans og Java kaffe- og vinbar. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Grøntarealer og rekreasjonsområder:
Leiligheten er i nærhet av flere populære parker som Stensparken, St.

Hanshaugen og «Idioten»
Idioten er kun et stenkast unna og blir hyppig brukt av beboere i området. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid, om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt!

Skole og barnehage:
Marienlyst barneskole ligger kun kort gange fra leiligheten, og for studenter ligger høyskolesenteret på Bislett kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlege-høyskolen og Veterinærhøyskolen. Det er også gangavstand til Marienlyst barne- og ungdomsskole. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet (Stensgata, Adamstuen Torg) som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern, Veterinærhøgskolen og Høgskolen i Oslo. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grünerløkka, Sagene, Torshov, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen. I tillegg har du 37-bussen ved Tannlegehøyskolen innen 5 minutters gange, samt 20/25-bussen ved Ullevålsveien/Vestre Aker kirke.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert "ekspedisjonsdokument" fra 1941. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig m.tilh. anlegg og reguleringskart datert 14.07.2025 er vedlagt salgsoppgaven.

- Byggesaker -

Pågående plansak:
Saksnr: 202207037 - Reguleringssak
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
For mer informasjon: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037&wfl=Y&Dateparam=07/17/2025&sti=

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer: 202462076
Søknaden gjelder oppføring av to balkonger mot bakgård i Stensgata 35 D. Balkongene plasseres
i eksisterende balkongrekke i byggets 2. og 3. etasje, og får tilsvarende dimensjon, materialitet
og detaljering som øvrige balkonger i rekke. Balkongdører får samme farge og utforming som
eksisterende balkongdører på fasaden.

For mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462076

Thereses gate 30 E - Søknad om uteservering
Saksnummer: 202454676
Søknaden omfatter etablering av uteservering både gatesiden og bakgårdssiden i Thereses gate
30 E.
For mer informasjon: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202454676

Thereses gate 31 A-G - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer: 201914303
Tiltak omfatter ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra
forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Eiendommen
ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den
eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning,
bevertning, kontor og bolig. Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse
(påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål

For mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201914303

Pågående plansak
Saksnr: 201711927

Saken gjelder
Lovisenberggata 15 med flere. Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.

Sakstype
Detaljregulering

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra
allmennyttigeformål, institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til sykehus- og
omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø
m.m. Hensikten er åsikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg iet lengre
tidsperspektiv. Planforslagets tørrelseog utnyttelse har utløst kravtil planprogram med
konsekvensutredning. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til
tilliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget, og fremmer
alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger.

For mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer 201816745

Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7
etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2.
til 7. etasje består av boliger fra 38 m2
-BRA til 150,9 m2
-BRA. Bygget oppføres også med en
felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med
nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien. Endringene det er søkt om omfatter en endret leilighetsfordeling, at svalgangene mot bakgården fjernes, en reduksjon av kjellerareal og redusert antall bilparkeringsplasser. Kjørerampen mellom de to kjelleretasjene er også fjernet. Tiltakets fasadeutforming er også endret.

For mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816745

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:

301/216/206/19:
26.06.1888 - Dokumentnr: 900271 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

16.07.2025 - Dokumentnr: 831811 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.10.1985 - Dokumentnr: 60049 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 32 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 117 782,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. juli 2025

Ansvarlig megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Megler

Sebastian Haave, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94809777

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Stensgata 38A

Stensgata 38A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**8 min**
366 elever, 19 klasser	0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	**10 min**
975 elever, 70 klasser	0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	**15 min**
363 elever, 21 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**3 min**
417 elever, 24 klasser	0.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**13 min**
412 elever, 30 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	**12 min**
Akademiet videregående skole O...	**12 min**
450 elever	1.1 km

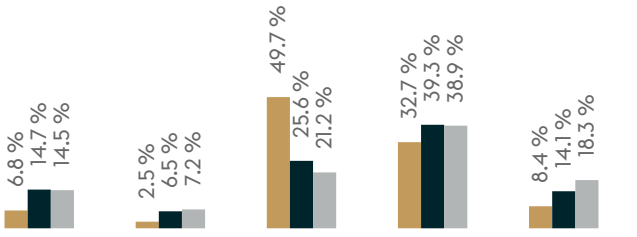
Offentlig transport

Adamstuen	**3 min**
Linje 19N	0.2 km
Adamstuen	**3 min**
Linje 17, 18	0.2 km
Blindern	**16 min**
Linje 4, 5	1.3 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	**4 min**
16 barn	0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**5 min**
68 barn	0.4 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...	**7 min**
57 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

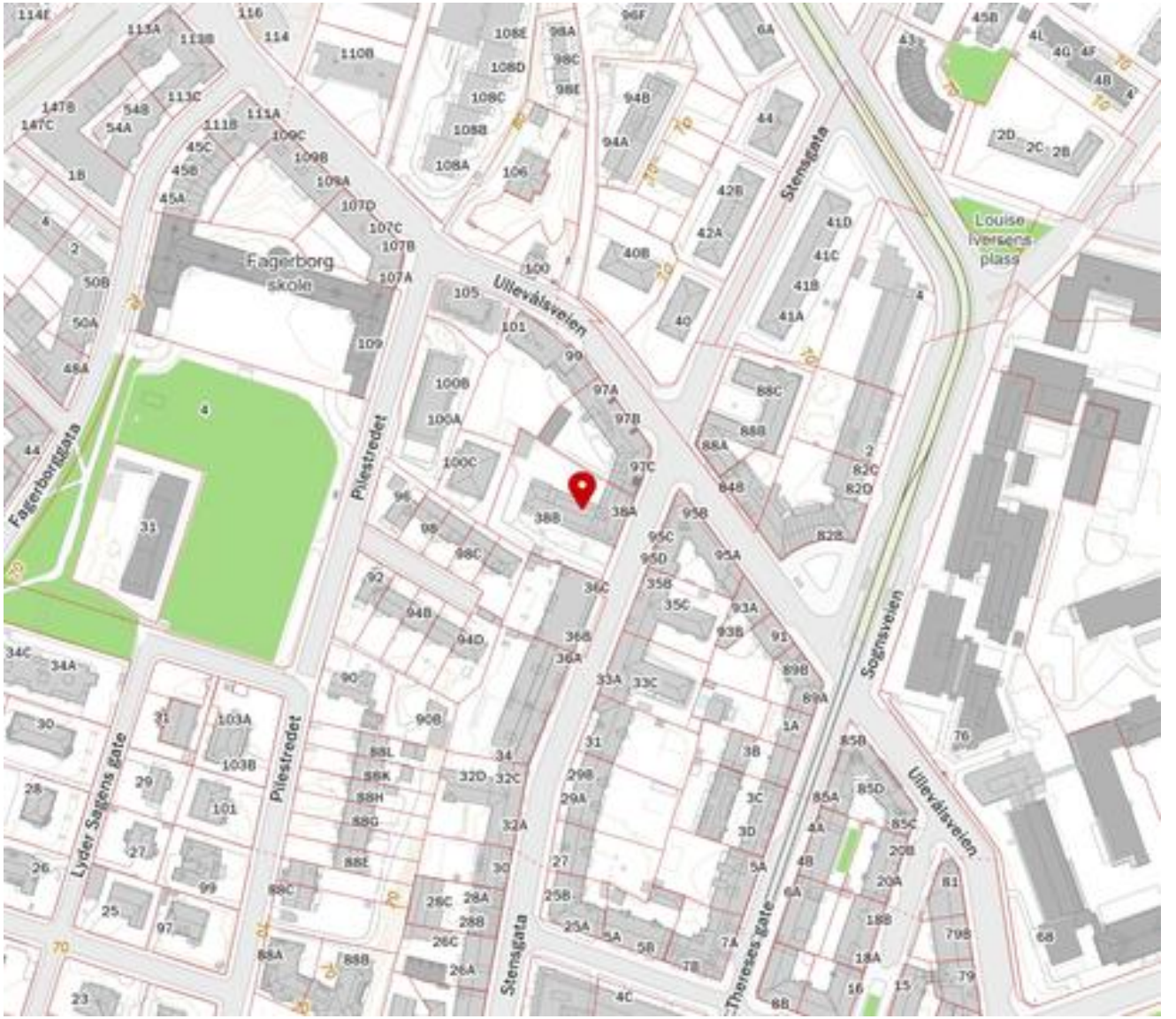
Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Stensgata 38A, 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 206, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1287 **Referansenummer:** ZH8196

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1941. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Badet er overflateoppusset fra grunnen av etter overtakelse
- Toalett og enkelte rørføringer er bygget inn
- Smøremembran er påført til omtrent hoftehøyde på gulv og vegger uten dokumentasjon på utførte arbeider.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,66 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det er utført overflateoppussing fra grunnen av, inkludert installasjon av nytt vegghengt klosett og påføring av smøremembran til omtrent hoftehøyde på gulv og vegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

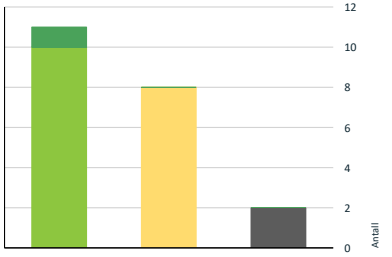
Avvik: Rommet som tidligere var et kjøkken, er nå delt opp og benyttes som et separat kjøkken og soverom. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring.

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

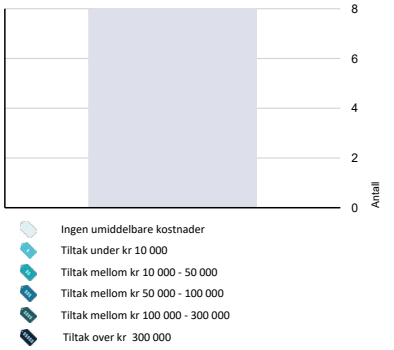
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1941

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmtak takkonstruksjon, antatt tekket med stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,66 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres generelt høy slitasjeegrad på gulvoverflater i boligen, samt knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påberegnes oppgraderinger av gulvoverflater på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG RI Radon

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres eldre dører i boligen med enkelte merker. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det er utført overflateoppussing fra grunnen av, inkludert installasjon av nytt vegghengt klosett og påføring av smøremembran til omtrent hoftehøyde på gulv og vegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det er påført smøremembran til omtrent hoftehøyde på veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Veggene er i dag ikke utsatt for direkte vannsprut, noe som er bra. Ved endret bruk, kan dette påvirke tilstandsgraden. Overvåk konstruskjinen jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan dette medføre en dårligere tilstandsgrad enn dagens.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Vurdering basert på alder og nevnt avvik. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG EU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at avtrekket på kjøkkenet er koblet til felles sjakt. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør - plast

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser at det er utført rørfornying.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og spalter i vinduene.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Generell kommentar

Det har blitt utført El-kontroll den 16.08.2024. Saken er avsluttet.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

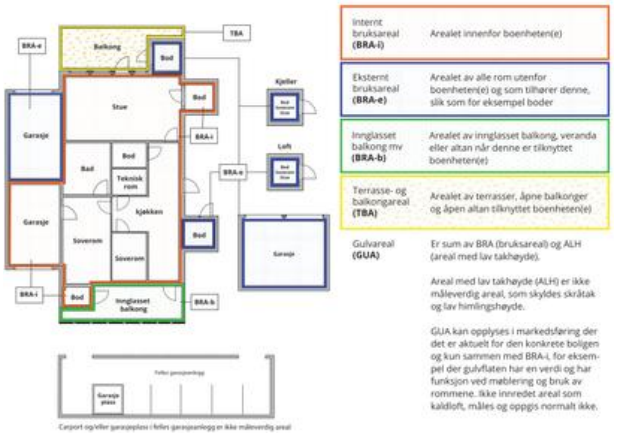
Hva er måleverdig areal?

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 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	34			34	
Kjeller		2		2	
SUM	**34**	**2**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: Rommet som tidligere var et kjøkken, er nå delt opp og benyttes som et separat kjøkken og soverom. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring.

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Monika Tomán	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	206		19	2151 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stensgata 38A, 0358 OSLO

Hjemmelshaver
Monika Tomán og Egil Hjorteset

Boligselskap
Sameiet Stensgaten 38

Eierandel
35 / 3188

Forretningsfører
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 991 398 805

Organisasjonsnr
971274689

Felles formue
Kr. 21 371 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 64 241 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86690899			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 206
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/ZH8196

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

Hjorteset, Egil	9578-5998-4-931424	2025-07-14 15:16:05
Toman, Monika	9578-5998-4-809839	2025-07-14 14:10:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jul. 2025
Oppdragsnummer

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 38A, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Monika Toman, Egil Hjorteset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7839272
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Nye fliser, dusjkabinett i stedet for badekar, ny servant, innebygget nytt toalett.

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

Eventuell kommentar: Membran lagt inn på gulv og vegger

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT-Teknikk foretok fornyelse av soilrørene i hele bygården våren-sommeren 2022.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elkontroll utført og nye kontakter lagt til, samt komfyrvakt og aquastop i september 2019. Sikringsskapet ble oppgradert til moderne standard i oktober 2024

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

Når ble kontrollen utført? September 2019 og oktober 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TT Teknikk, fornyelse av soilrørsystem våren/sommeren 2022

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer:

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Toman, Monika	**2025-07-14**	**Hjorteset, Egil**	**2025-07-14**

Identifikasjon

bankID Toman, Monika

Identifikasjon

bankID Hjorteset, Egil

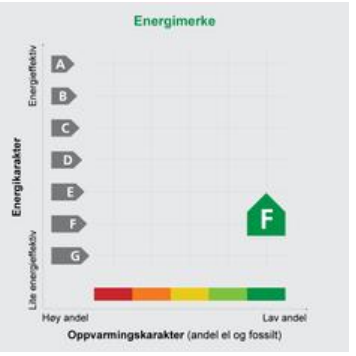
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stensgata 38 A
Postnr	0358
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	206
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	80527705
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2019-1034179
Dato	06.08.2019



Innmeldt av	Sandra Kolstad

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1941
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 38 A
Postnr/Sted: 0358 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 06.08.2019 14:03:03
Energimerkenummer: A2019-1034179
Ansvarlig for energiattesten: Sandra Kolstad
Energimerking er utført av: Sandra Kolstad

Gnr: 216
Bnr: 206
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnnr: 80527705

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

Att: Fredrik Hyldmo

Oslo, 14.07.2025

Deres ref: 36-0305/25
Vår ref: 426-1-19
Eiendommens navn: Sameiet Stensgaten 38
gnr 216 bnr 206 snr 19 i OSLO kommune
Adresse: Stensgaten 38, 0358 OSLO
Org. nr.: 971274689
Selger: Toman, Monika
Hjorteset, Egil

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86690899

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 2247 -3740; Akonto avdrag lån 37405	kr	190,00
Lån nr: 2247 -3740; Akonto renter lån 37405	kr	308,00
Vaskeri felleskostnad	kr	50,00
Koll. avtale TV/internett	kr	400,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 360,00
Totalt	**kr**	**3 308,00 pr. mnd**.

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

Kabel-tv og internett fra Telenor reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 14.07.25 er kr 2 225 644,-.
Lånet innfris i 2037.
Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 21 371,00
Andel gjeld:	kr 64 241,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

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

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

SAMEIET STENSGATEN 38

VEDTEKTER
HUSORDENSREGLER

ARTICLES OF ASSOCIATION
HOUSE RULES

NORSK OG ENGELSK VERSJON

Oslo, 14.01.2020

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 38

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

1. Navn, formål mv.

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

2. Seksjonene

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

2. Disposisjon over seksjonen

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

4. Forkjøps- og løsningsrett

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

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

Retningsregler ved oppussing/rehabilitering av bad/våtrom:

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

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

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

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

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

Retningsregler ved bygningsmessige endringer forøvrig:

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

Søknaden må omfatte følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ettersyn mv

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

7. Ytre vedlikehold

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

8. Parkeringsplasser

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

9. Felleskostnader og inntekter

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

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

10. Husordensregler

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

11. Ansvar for sameiets forpliktelser

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

12. Årsmøtet

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

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

13. Innkalling til ordinære årsmøter

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

14. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

15. Nærmere om årsmøtet

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

16. Årsmøtets kompetanse

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

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

17. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:
a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

18. Styret

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

19. Innkalling til styremøter

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

20. Styremøter

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

21. Styrets kompetanse m.v.

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

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

22. Inhabilitet for styremedlem

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

23. Regnskap og revisjon

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

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

25. Mislighold

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

26. Lov om eierseksjoner

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

Husordensregler for Sameiet Stensgaten 38

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

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

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

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

4.

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

5.

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

Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

6.

Det må ikke legges ut mat til dyr.

7.

Alle dører til gårdens fellesarealer skal holdes låst.

Fellesrom:

8.

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

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

9.

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

10.

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

Indre orden:

11.

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

12.

Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

13.

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

14.

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

15.

Brannvern

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

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

16.

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

17.

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

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

Godkjent på årsmøte 28.03.22

English translation for information purposes only

ARTICLES OF ASSOCIATION FOR THE STENSGATEN 38 CONDOMINIUM ASSOCIATION

Adopted on 15 April 1986, amended on 29 April 1987, 27 April 1988, 25 April 1990, 19 April 1994, 16 April 1996, 27 April 1999, 18 May 2010, 12 March 2014, 7 March 2018 and most recently on 12 March 2019.

1. Name, objects, etc.

The name of the Condominium Association is Sameiet Stensgaten 38.

The property, cadastral unit number 216, property unit number 206 in Oslo, is held in common by the owners of the 64 units into which the property's habitable space is divided.

The Condominium Association was founded at the statutory Condominium Association meeting on 15 April 1986.

For each owner-tenant section, an ownership fraction has been determined on the basis of the individual section's internal value. All elements not included in owner-tenant sections' spaces are common areas.

The objects of the Condominium Association are to participate in, organise, manage and carry out the measures that are in accordance with the section owners' interests and to work to ensure that all condominium residents enjoy a pleasant living environment.

The Condominium Association's address is: Stensgaten 38B, 0358 OSLO

2. Owner-tenant sections

Attaching to each specified undivided share of the property is the exclusive right of use to a dwelling or business premises.

The specified share of the property along with the exclusive right of use to a dwelling or business premises is referred to as a section.

A dwelling or business premises is referred to as a unit.

3. Control over sections

Owners have the right to transfer and encumber their sections and to let them for use.

Transfers and letting do not require approval by the Condominium Association Board (the Board) but shall be reported to the Board in writing for registration.

Individual units must not be used in a manner that poses an unnecessary or unreasonable nuisance to residents or users of other sections or that is at variance with the use agreed or presumed.

4. Pre-emption and redemption right

No section owner may individually or jointly give the Condominium Association any pre-emption or redemption right.

5. Section owners' maintenance obligations

The section owner shall ensure proper maintenance of his or her section to prevent damage to common areas and other units and not create nuisances for other section owners.

The section owner's maintenance obligations include:

- Interior maintenance such as renovation, repair or replacement of interior surfaces, electrical installations/equipment from the fuse box, fire extinguisher, plumbing, tap water pipes or branches from vertical common pipes, regular cleaning of drains and keeping drainpipes clear up to the common drainpipe.
- Inside surface maintenance of balcony/terrace, which includes cleaning, painting/staining and regular cleaning of drains and keeping drainpipes open.

A section owner that does not meet his or her maintenance obligation shall pay compensation for losses this inflicts on other section owners.

Damage resulting in an outlay by the Condominium Association, including insurance deductible, shall be covered by the section owner, if this is caused by deficient maintenance or negligence.

Rules for refurbishing/renovating bathrooms/wet rooms

Prior to start-up:

Prior to start-up, the section owner must apply to the Board in writing, and work may not commence until written approval has been given. The application to the Board must contain the following:

- The company name, address and organisation number of the lead contractor and any electrical and plumbing subcontractors.
- Copy of the contract with contractor/craftsmen
- Description of the work to be performed.
- Choice of materials, including membrane, to be used.

After completion:

Immediately after completion, the section owner shall forward the final documentation from the contractor(s) to the Board. The final documentation must include the following:

- A declaration of compliance from the contractors that performed the work with a confirmation that the work was performed in accordance with laws and regulations and in accordance with the contract and the description submitted.
- Documentation of products and product characteristics.
- Photographs of the membrane at the floor/wall transition, the seal between the membrane and the drain and concealed pipes/electrical installations before the floor or ceiling is tiled etc.

Work affecting the water, ventilation and heating system and/or electrical system must be performed according to regulations by an approved contractor and by craftsmen with relevant certification to perform the work in question.

Additional rules pertaining to structural modifications:

A section owner may upon written application and with the prior written approval of the Board undertake structural modifications to his or her flat that go beyond ordinary maintenance.

The application must contain the following information:

- Description of work to be performed. Drawings must be attached wherever necessary to explain the modification.
- The section owner shall state whether the work will affect the building's bearing elements (including bearing walls).

For more extensive work, such as e.g. moving the kitchen to another room in the flat, the following applies:

- The section owner is responsible for inquiring whether bearing elements will be affected. A section owner who wishes to undertake structural modifications to his/her section, such as removing or moving walls, drilling a hole in a wall, creating openings in walls for doors and the like must apply to the Board in writing. If the work affects bearing elements (including walls), or there is any doubt about this, the section owner shall submit the matter to a relevant expert (a consulting engineering firm that is a member of RIF (Consulting Engineers' Association) that specialises in building technology or a firm that can document equivalent qualifications). The consulting engineer must then submit a report, including static calculations and drawings, if necessary, of how the integrity of bearing elements will not be compromised by the modifications.
- It is the section owner's responsibility to obtain clarification as to whether, under current regulations, a permit will be required from City of Oslo Planning and Building Services (Plan- og byggingsetaten). In that case, a permit must be issued, and a copy of the approval must be submitted to the Board.
- It is the section owner's responsibility that modification or moving of drain pipes or water supply pipes does not affect other section owners' connections. If work needs to be redone afterward owing to incorrect connection or malfunction, the section owner is liable to pay compensation for rectification work.
- The Board shall have a copy of documentation that fire sealing has been done in accordance with current fire and construction regulations (floor separator/penetration of fire cells etc).

- For plumbing work in a kitchen and other rooms with water installations, a leak shut-off shall be installed.

The section owner is responsible that refurbishment of wet rooms and structural modifications beyond ordinary maintenance is performed in accordance with the aforementioned guidelines and in accordance with current laws and regulations. Modifications that are in violation of the construction regulations in force at any given time and other governmental requirements are not permitted.

The section owner is obliged to ensure that all work in his or her flat that requires authorization, such as e.g. plumbing work, work on the electrical system or structural modifications that can impair bearing elements, is performed by an approved company and by persons with relevant technical training for the relevant work tasks.

Refurbishment must not involve encroachments into the building's bearing elements or otherwise damage common installations.

Connecting fans to the condominium's ventilation network is not permitted. Pursuant to the Planning and Building Act, it is not permitted to run a duct from a kitchen fan to a vent on the outside wall.

A section owner is liable in damages for any damage from refurbishment to neighbours and/or the Condominium Association.

The section owner is obliged to see to it that the work is performed in a manner that ensures the least possible disturbance for other residents of the building.

6. Inspection etc.

The party authorised by the section owner shall have access to the individual units to perform inspections, installation and repairs when in the interest of the other section owners this is necessary, and reasonable consideration is taken of the section owner concerned.

7. External maintenance

The Condominium Association Board is obligated to see to the proper external maintenance of the property. The Board is responsible for ensuring that necessary caretaker and cleaning services are performed and for preparing instructions for such work. External maintenance pertains to everything not covered by the section owners' maintenance obligation, such as painting and refurbishing outside walls and roofs, common areas with stairwells, maintaining outdoor areas etc.
Individual maintenance measures that separately cost more than one (1) times the National Insurance basic pension (G) must be submitted to the section owners for approval.

8. Parking spaces

The condominium's parking spaces are leased out preferably to residents of the condominium's residential sections. Spaces are allocated by seniority, unless special reasons indicate that an exception should be made. The arrangement is administered by the Board. When a resident moves, the parking space reverts to the condominium associated for reallocation among residents.

9. Common expenses and revenue

To cover common costs, a monthly amount shall be paid by the section owners as determined by the Annual General Meeting. The amount is payable in advance on the first of each month and is determined on the basis of the ownership fraction. Common costs are expenses associated with the property that are not connected with the individual unit, including expenses for caretaker and cleaning services, business manager, accountant, taxes and government fees, the building's common insurance, electricity for common areas, expenses for operation and proper outside maintenance of the property, including common spaces and outdoor areas, creation and maintenance of a maintenance fund to meet future maintenance expenses and expenses for heating the property and for hot water. Rental income from parking spaces in the inner courtyard and extra storage spaces is classified as operating revenue for the Condominium Association.
The Board proposes the size of the amounts, subject to the approval of the Annual General Meeting.
If a section owner engages in activity or implements measures that entail especially high cots, the Annual General Meeting may decide that the party in question shall bear a larger portion of the expenses than warranted by his or her ownership fraction or net floor space.

10. House rules

Section owners are obligated to follow house rules. The Board shall submit proposals for house rules to be discussed and approved by the Annual General Meeting.

11. Liability for the obligations of the Condominium Association

The other section owners have an encumbrance on the section for claims against the section owner in proportion to his or her ownership fraction. This encumbrance may not exceed an amount that for each unit is equal to two times the National Insurance basic amount (G) on the date on which a decision is made to enforce a claim. The encumbrance also includes claims that should have been paid after a petition has been filed with the enforcement and execution authority to enforce the claim.

12. Annual General Meeting

The Annual General Meeting is the Condominium Association's highest body. All section owners are members of the Annual General Meeting. The accountant and one household member from each residential section have the right to be present and speak at the Annual General Meeting.
A section owner is a person who owns one or more owner-tenant sections.
A section owner has the right to attend by proxy. The person authorised shall present a written and dated proxy. The proxy is regarded as pertaining to the next Annual General Meeting,

unless it states that another meeting is intended. The proxy may be revoked at any time. A member of a household who is not registered as an owner must also submit a written proxy. No one may vote more than two (2) proxies.
The following shall be the business of the ordinary Annual General Meeting:

1) Call to order
2) Annual report of the Board
3) Annual financial statements
4) Budget
5) Approval of any remuneration to the Board, accountant and business manager
6) Other business mentioned in the meeting notice
7) Election of Board chair
8) Election of up to three Board members
9) Election of a Board alternate
10) Election of a Nomination Committee comprising three section owners

The General Meeting hires any business manager and caretaker.

13. Notice of Ordinary General Meetings

An Ordinary General Meeting (annual meeting) shall be held each year by the end of April. The Board shall give written notice of a meeting no later than 8 days and no earlier than 20 days prior.
The notice shall state the time and place for the meeting and the agenda, including motions to be discussed at the meeting. The notice shall be accompanied by the annual report of the Board and audited financial statements.
Items of business that a section owner wishes to be discussed at the Annual General Meeting shall be submitted to the Board in writing. The Board shall notify section owners in advance of the date of the meeting and the deadline for submission of items of business they wish to be discussed. For a motion to be discussed at the Annual General Meeting, the main contents of the motion must be described in the meeting notice.

14. Notice of Extraordinary General Meetings

An Extraordinary General Meeting shall be held when the Board deems it necessary, or when at least five joint owners request this in writing and at the same time state the business they wish to be discussed. The Board shall give written notice of an Extraordinary General Meeting no later than 8 days and no earlier than 20 days prior. The notice shall state the time and place for the meeting and the items of business to be discussed.

15. Particulars regarding the Annual General Meeting

At the Annual General Meeting, the section owners have the right to vote with one vote for each section they own.

Members of the Board are obligated to be present at the Annual General Meeting, unless it is obviously unnecessary or there is a valid reason for the absence.

The Annual General Meeting is chaired by the Board Chair. If the chair is not present, the Annual General Meeting shall elect a meeting chair from among the section owners present.

It is the chair's responsibility for minutes to be kept of all business discussed and all decision made by the Annual General Meeting. The minutes shall be read aloud prior to the end of the meeting and be signed by the chair and at least one of the section owners present elected by the General Meeting.

The minutes shall be made available to the section owners.

16. The competence of the Annual General Meeting

Except for what follows from the second and third sentence of this Article or from the Articles of Association in other respects, all decisions are made by a simple majority of votes cast.
Nevertheless, a two-thirds' majority of votes cast is required for decisions on:
1. New purchases and improvements that with regard to circumstances in the Condominium Association or to the amount of the expenditure must be regarded as substantial,
2. Adoption of Articles of Association and amendments to same,
3. Decisions as mentioned in Section 49 b and c, fourth paragraph, of the Act relating to owner-tenant sections, including selling or letting smaller portions of the property.
4. Determination of areas of use and business activity for the individual commercial sections and any change of area of use or business activity.
Decisions to sell or let all or substantial portions of the property requires the unanimous consent of all section owners.

17. Conflicts of interest

No one may vote on matters concerning:

a) Legal proceedings concerning himself/herself or a close associate

b) His or her own liability to the Condominium Association

c) Legal proceedings concerning the liability to the Condominium Association of a third party, if the person in question has an evident personal or economic interest in the matter

d) Orders or claims under Sections 38 and 38 against oneself or a close associate.

The first paragraph also applies to anyone who acts by proxy or as the agent of another.

18. Board

The Board is elected by the Annual General Meeting from among the section owners, preferably on the recommendation of the Nomination Committee. The Chair of the Board is elected for a term of one year. Of the Board's other members, one member shall be Deputy Chair, appointed by the Board itself. These Board members are elected to two-year terms. In addition to the Board members, an alternate is elected to a one-year term. The term of office ends at the end of the ordinary Annual General Meeting of the year that term of office ends, as well as from the date of sale when the section owner sells his or her section, or 14 days after giving written notice to the Board that the Board member wishes to resign from the Board. The provisions pertaining to Board members apply to alternates to the extent they are appropriate.

19. Notice of Board meetings

The Board chair convenes Board meetings as necessary or at the request of least two Board members. The meeting notice shall state the time and place of the meeting and the business to be discussed.

20. Board meetings

The Board meeting is chaired by the Board chair and in his or her absence, the Deputy Chair. The Board shall keep minutes of its deliberations. The minutes shall be signed by the Board members in attendance.

21. The competence of the Board etc.

The Board is responsible for management of the section owners' common affairs pursuant to law, the Articles of Association and decisions of the Annual General Meeting. The Board decides on the division and use of common areas (cf. Article 8 of the Articles of Association on parking spaces). The Board determines the job description of the business manager and caretaker.
The Board is quorate when more than half of the members are present. Decisions are made by simple majority vote. In the event of a tie, the meeting chair has the casting vote.
For matters pertaining to common affairs and in the event of the sale or letting of smaller portions of the property, the Board represents the section owners and binds them by signature. The section owners are bound by the signatures of two or more Board members jointly. In matters as mentioned in this paragraph, the Board chair may sue or be sued with binding effect on behalf of all section owners.

22. Conflicts of interest for Board members

A Board member may not participate in the discussion of or decision on any question that the member in question has an evident personal or economic interest in.

23. Accounting and auditing

The Board shall ensure proper and adequate accounting. The accounts shall be audited by the Condominium Association's auditor.

24. Sale and letting

In the event a unit is sold or let, the Board shall be notified in writing.
If a section owner lets his or her dwelling, he or she shall ensure that the tenant commits himself or herself in writing to comply with the Condominium Association's Articles of Association and decisions of Annual General Meetings and the Board.
The Business Manager is given the right to charge a new section owner a fee for his or her work connected with change of ownership and an information fee in connection with information for the real estate agent. The fee is subject to Board approval.
In addition, a new owner must pay a fee related to the transfer of his or her section to cover signs and other occupancy costs. The Board sets this fee each year.

25. Breach

If despite a warning, a section owner is in material breach of his or her obligations, the Board may order the person in question to sell his or her section (cf. Section 38 of the Owner-Tenant Section Act).

26. Owner-Tenant Section Act

In case of doubt pertaining to these Articles of Association, Act No 65 of 16 June 2017 relating to owner-tenant sections (Owner-Tenant Section Act) shall apply.

(

House Rules for Sameiet Stensgaten 38

Adopted on 15 April 1986, most recently amended on 29 march 2022

Sameiet Stensgaten 38 is to be a pleasant place to live for unit holders and tenants and their families.

This means that all residents should:

- Perform the duties shared by all members of the condominium association
- Be good neighbours by ensuring that the house rules are complied with.

1.

The rear courtyard, stairwells, the back stairs in stairwell A, corridors, common basement and attic spaces must not be used to store objects belonging to residents. Such objects will be disposed of without prior notice.

2.

Nothing may be placed on the fire escapes or in the back stairwell in stairwell A. There must be free clearance because these are escape routes.

3.

Motor vehicles may not be parked in the rear courtyard unless the owner has a written rental agreement. Spaces are granted upon application, and resident unit holders are given priority. Any remaining vacant spaces will be leased out to persons on sublets or others. Children of unit holders who are renting a unit from their parents are considered to be on sublets in accordance with a resolution of the condominium association meeting. A higher rental is charged to persons on sublets.

Motorcycles, mopeds, etc.: There are a few marked spaces for rent. Otherwise, such vehicles must be parked in the street.

In the condominium area, all driving must take place at walking speed and it is not permitted to let the engine idle

4.

Bicycles: All bicycles must be parked in the bike shed in the rear courtyard. A key for the shed may be obtained from the caretaker for a deposit. If a resident moves or no longer needs the space, the key must be returned to the caretaker and the deposit will be refunded.

5.

Household waste shall be placed in the intended containers (special rules for commercial premises). Other waste may be disposed of in the container brought in for the spring and autumn cleanups of common areas. Beyond this, it is **not** permitted to place waste next to waste containers, in the attic or in the basement.

Spillage and other mess near the waste containers must be avoided.

6.

No food may be set out for animals.

7.

All doors to the building's common areas must be kept locked

Common spaces:

8.

Residents are to take turns using common spaces such as the laundry and drying rooms in accordance with rules determined by the condominium association. Consult the notice posted in the laundry room and comply with it.

Cleaning of common spaces, stairwells and corridors is to be performed by hired-in cleaning personnel. Expenses will be charged to unit holders as a part of the condominium fee. Laundry may not be hung to dry in the drying room that is so wet that water drips from it. Open sources of flame, use of matches and smoking are prohibited in the attic and basement as well in all other common spaces.

9.

In summer, residents are obliged to keep the roof vents in their attic storage rooms open for ventilation. During the cold season, all basement windows and doors must be properly closed. Windows may not be left ajar in winter and any necessary airing must be done with care and for only a few minutes at a time when outdoor temperatures are below freezing. Residents are obliged to keep those rooms containing water supply and drain pipes sufficiently heated to prevent these pipes from freezing. If freezing occurs on account of open windows, the unit holder will be financially liable.

10.

In the event of a water pipe leak, the affected resident shall shut off the main shut-off valve in the unit (if one has been installed) without delay and then notify the caretaker/chairman of the condominium association board. A plumber should be contacted as soon as possible to ensure that the building's other residents are not without water for an unduly long time.
The switch for the main shut-off valve is located outside the inside furnace room door. This is located right inside the basement door from stairwell A.
It is the unit holder's responsibility to familiarise himself/herself with the location of the switch for the shut-off valve. Unit holders are obliged to inform any tenants of this.
It is recommended that a shut-off valve be installed in each unit if one has not already been installed.
In connection with remodelling work of units and existing water and drainpipes, the board must be notified before work commences. The same applies if radiators are to be moved or replaced. This may only be done outside of heating season, i.e. approximately June – September.
The chairman of the condominium association board may issue written rules for such work.
The work must be performed by authorised plumbing contractors in accordance with the wet room standards applicable at the time. In the event of faults in plumbing work that was not performed by authorised contractors, the unit holder may be held liable for

damage.

General house rules:

11.
If the unit has a terrace/balcony, the resident is obliged to keep it clear of snow and ice. If this is neglected, the unit holder will be held liable for any damage as a result. If the unit has a terrace, the unit holder must sweep under the floorboards twice a year. The unit holder is also obliged to stain them as needed. Stain and other equipment are available from the condominium association.

12.
The chairman of the condominium association board shall be notified of any pets kept in the unit.

13.
Quiet hours shall be observed in all units between **11 pm** and **7 am**. During these hours, no noise may be made in the unit that is so loud as to be audible outside it or disturb residents in adjacent units. If on special occasions, festivities are planned in the unit to last past 11 pm, residents of adjacent units must be notified in advance. A notice must also be posted on the entrance door on the ground floor. Nor are activities permitted in a unit if they are obviously a potential nuisance to neighbours. The volume of speakers should be set so as not to be an annoyance to the neighbours.

14.
Because of the risk of technical problems, the entry intercom may only be disconnected or reconnected in consultation with the caretaker or the chairman of the condominium association board. Otherwise, the resident may be held liable to pay compensation for any damage to the entry intercom system.

15.
Fire safety

In each section there shall be a laminated information letter and instructions for the fire alarm control panel in both Norwegian and English. It is the unit holder's responsibility to familarise himself/herself with these instructions and learn how to operate the control panel at the main entrances. The caretaker can instruct residents upon request.
Unit holders are responsible for informing tenants of this and of how smoke and steam can set off a false alarm The unit holder is obliged to show his or her tenants how to reset the control panel if the alarm is set off.
Operation of the system requires that, in the event of a false alarm, individual residents be able to reset the control panel in the entrances to A and B by themselves. If others need to be called in, e.g. the caretaker or chairman of the condominium association board, a service fee will be charged. The caretaker may be contacted only outside of ordinary working hours.
The service fee is NOK 300 for service calls between 8 am and 10 pm and NOK 400 for

service calls between 10 pm and 8 am the following day. A mileage fee will also be charged to cover transportation expenses.
If an electrician from the alarm installation company needs to be called, the entire amount of the service call will be billed to the individual unit holder (the minimum charge for a service call is NOK 2,275.00). This amount applies to service calls during ordinary business hours; overtime will be charged for service calls made at other times. This applies when a resident sets off a false alarm and is unable to reset the control panel in the foyer near the main entrance.
Once set off, an alarm can be cancelled only at the control panels.
The job of caretaker is a part-time position, and the caretaker's duties do not include being on call to reset false alarms. However, the caretaker will be happy to provide assistance outside of his own working hours if he is able to.

16.
Included in the house rules are special instructions issued at any given time on the property for waste management, fixtures such as the central heating system, lifts, electrical laundry equipment, community aerial and cable system, etc.

17.
All residents are encouraged to pay attention to each other, therefore noisy building work such as hammering, sawing and drilling, only allowed in the period at 07.00 to 19.00 on weekdays, and between 12.00 and 15.00 on Saturdays and the day before public holidays. All annoying noise should be avoided on Sundays and public holidays.

Note: Residents will be liable to pay compensation for any loss incurred by the condominium association owing to violation of the house rules or other negligence. It is also his or her responsibility that these house rules are obeyed by members of his or her household, persons on sublets or other persons he or she has given access to the unit(s) or the property in other respects.

Approved at a meeting of the ordinary annual meeting on 28 march 2022

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAMEIET STENSGATEN 38



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Stensgaten 38

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

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

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Stensgaten 38

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 07.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Stensgaten 38

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 64 seksjoner.

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

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86690899.

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

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

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

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

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

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

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

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

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

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

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

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

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

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

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

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



Bildet er hentet fra Google Earth

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

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

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

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

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

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

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

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Likviditet

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

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

Oslo, den 12.05.2025
Styret i Sameiet Stensgaten 38

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Stensgaten 38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensgaten 38.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4BV1-5-0JWJI-QGU4Z-TB4F5-DHN2A-6D2MX

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Resultatregnskap

Sameiet Stensgaten 38

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

Balanse

Sameiet Stensgaten 38

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

OSLO, 14.05.2025 /
Styret for Sameiet Stensgaten 38

Marianne Loe
Styrets leder

Davide Liberati
Styremedlem

Tor Arne Ulvestad Sperre
Styremedlem

Maria Magdalena Lisiecka
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

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

Note 10 Andre fordringer

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

Note 11 Bankinnskudd

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

Note 12 Egenkapital

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

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

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

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

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137405. Lån med adm. IN-ordning		
Annuitetslån - pr 31.12.: 7,55 (nom)/7,82 (eff) % rente - innfrielse 2037		
Låneramme 2022	4 700 000	
Innfrielser tidligere år	-2 108 533	
Avdrag tidligere år	-107 400	
Avdrag i 2024	-115 807	
Innfrielse 2024	-98 960	
Saldo 31.12.	2 269 300	**2 269 300**
Kr 1 569 500 forfaller om mer enn 5 år		

Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137413. Felleslån		
Annuitetslån - pr 31.12.: 7,55(nom)/7,82 (eff) % - innfrielse 2031		
Låneopptak des. 2021	2 100 719	
Avdrag tidligere år	-379 966	
Avdrag i år	-191 016	
Saldo 31.12.	1 529 737	**1 529 737**
Kr. 413 000,- forfaller om mer enn 5 år.		

Sum langsiktig gjeld 31.12.	**3 799 037**

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

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

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

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

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

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 15 Disponible midler

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

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

Resultatbudsjett 2025

Sameiet Stensgaten 38

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

Resultatbudsjett 2025

Sameiet Stensgaten 38

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Valg:

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

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

Styreleder: Marianne Loe

Nestleder: Davide Liberati

Styremedlem: Maria Magdalena Lisiecka

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

BankID Signing
Belmin Keranovic
2025-05-26

BankID Signing
Davide Liberati
2025-05-26

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

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

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

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

   Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

****

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

Sted, 22. mai 2025

Belmin Keranovic
møteleder

Davide Liberati
seksjonseier

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
STEN ARE SANDBECK, SANDGATA 9, 3370 VIKERSUND

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.08.2021
PETTER HILDAL	202111387 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse:	STENSGATA 38A	Eiendom:	216/206/0/0
Tiltakshaver:	STEN ARE SANDBECK	Søker:	OSLO BAD & RENOVERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stensgata 38 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 11.8.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Postboks 56
1371 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.08.2023
	202300315 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse: STENSGATA 38B
Tiltakshaver: MORTEN ASBJØRNSEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/206/0/0
Søker: DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Stensgata 38 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon, mottatt 14.07.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300315			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	1734.02	09.12.2022	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MORTEN ASBJØRNSEN, Stensgata 38B, 0358 OSLO

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Holte AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.08.2023
	202302821 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby Ebbestad	

Adresse: STENSGATA 38B
Tiltakshaver: Morten Asbjørnsen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/206/0/0
Søker: Holte AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Stensgata 38 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brudd på brannskille ved bytte av sluk, mottatt 24.07.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302821			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Plan	1734.02	09.12.2022	1/9

Klagefristen er tre uker

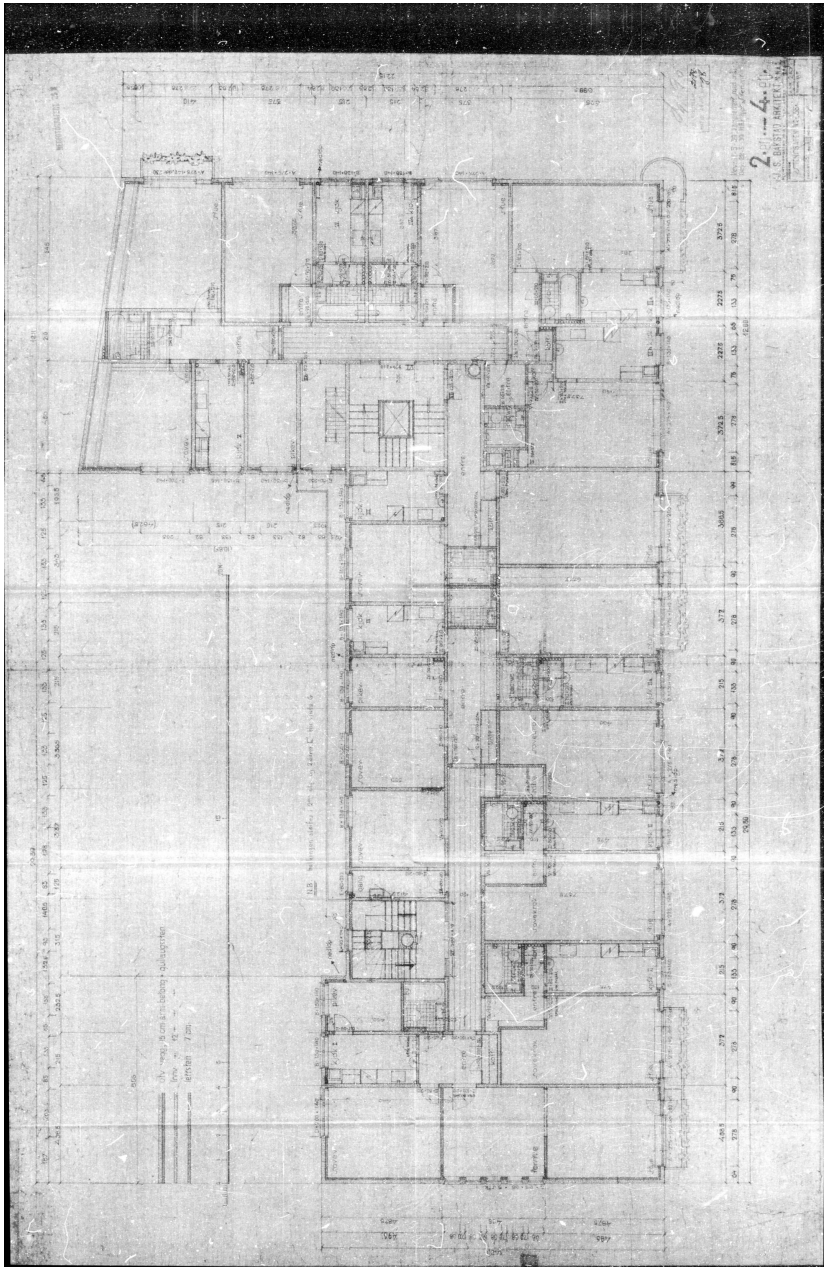
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

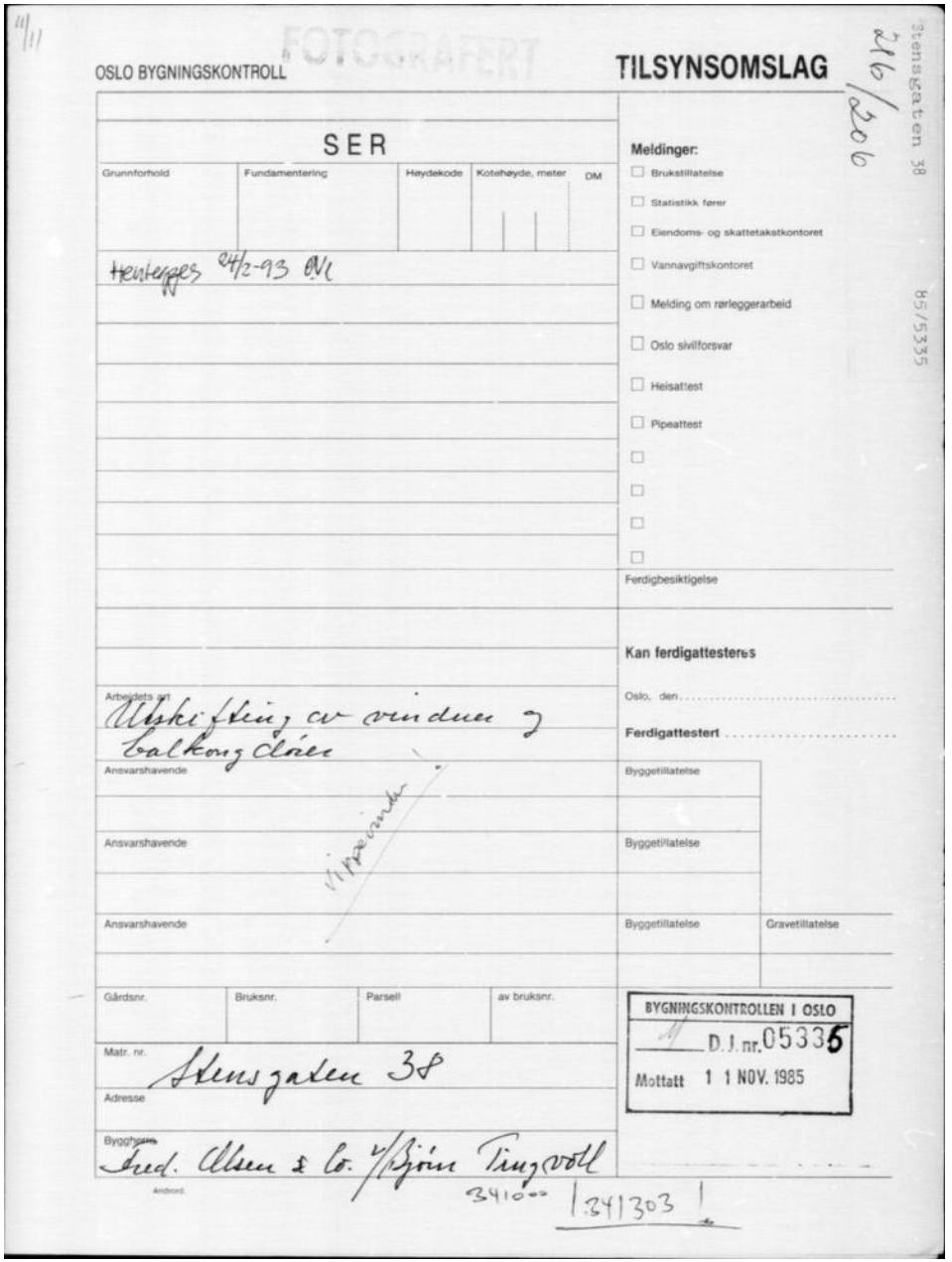
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilie Selby Ebbestad - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Morten Asbjørnsen, Stensgata 38 B, 0358 OSLO





FOTOGRAFERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Stensgaten 38

216/206

85/5335

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Henteres 24/2-93 ØV

Arbeidets art: Utskiftning av vinduer og balkongdører

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr. nr. Stensgaten 38

Adresse

Byggherre Ind. Olsen & Co. v/Bjørn Tingvoll

Andkord.

341000 / 341303

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 05335
Mottatt 11 NOV. 1985

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SOLID RØR AS
Postboks 145
1900 FETSUND

Dato: 25.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201707819-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 38A	Eiendom:	216/206/0/0
Tiltakshaver:	FABIAN CHRISTIAN VOSS SKAANE	Adresse:	HUSEBYGRENDA 11 B, 0378 OSLO
Søker:	SOLID RØR AS	Adresse:	Postboks 145, 1900 FETSUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stensgata 38 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad med brudd på brannskille, mottatt 24.07.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

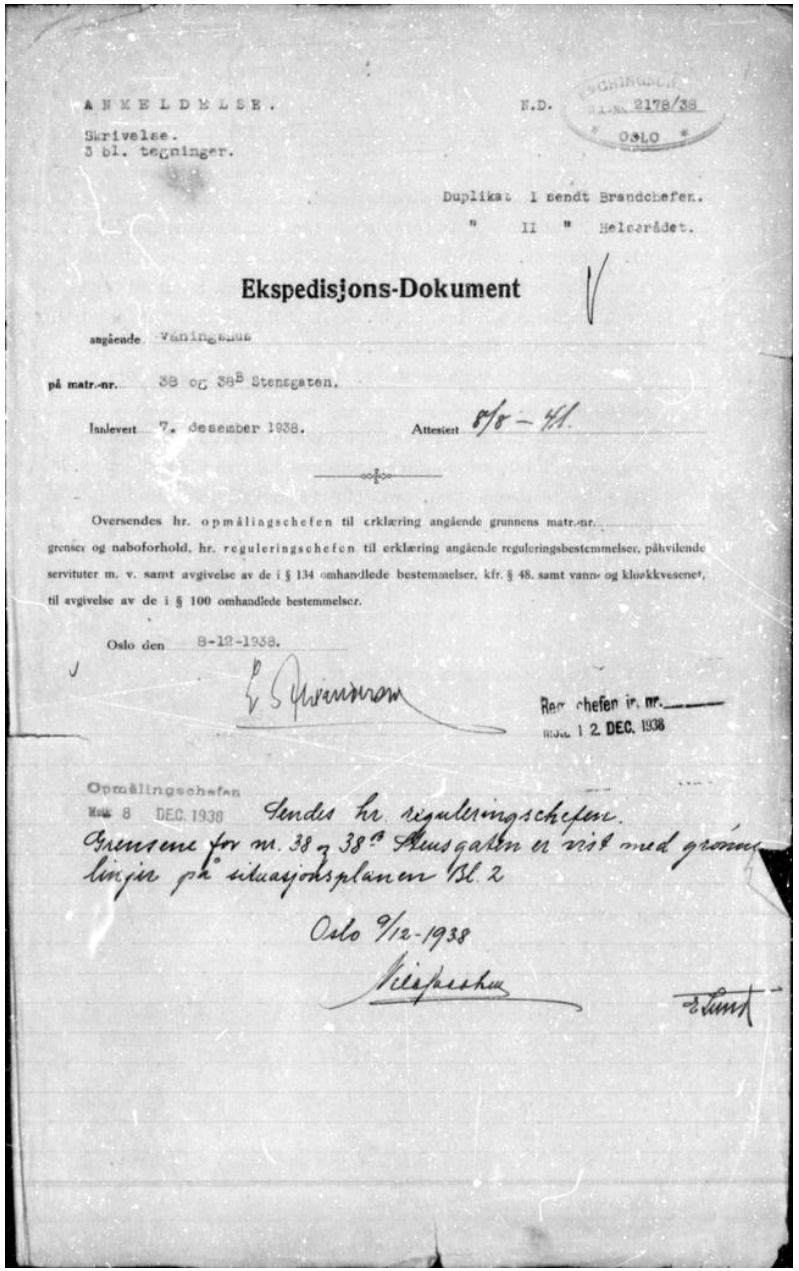
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
FABIAN CHRISTIAN VOSS SKAANE, HUSEBYGRENDA 11 B, 0378 OSLO,
fabian.skaane@gmail.com



ANMELDELSE. N.D. 2178/38

Skrivelse.
3 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 38 og 38B Stensgaten.

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

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

Oslo den 8-12-1938.

Brandchefen ir. nr. Mott. 12. DEC. 1938

Opmålingschefen
Mott. 8 DEC. 1938 Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 38 og 38B Stensgaten er vist med grønn linje på situasjonsplanen Bl. 2

Oslo 9/12-1938

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BAD&RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Dato: 01.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201610317-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 38B	Eiendom:	216/206/0/0
Tiltakshaver:	EIRIK NJØTEN GRØTTERUD	Adresse:	Stensgata 38 B, 0358 OSLO
Søker:	OSLO BAD&RENOVERING AS	Adresse:	Enebakkveien 119, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stensgata 38 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad i leilighet H0306, mottatt 16.08.2016

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Sondre Sanna - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
EIRIK NJØTEN GRØTTERUD, Stensgata 38 B, 0358 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Knut Lie AS
Alnafetgata 6
0192 OSLO

Dato: 22 JUNI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200500178-5 Saksbeh: Cathrine Bie Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STENSGATA 38A	Eiendom:	216/20
Tiltakshaver:	Knut Lie AS	Adresse:	Alnafetgata 6, 0192 OSLO
Søker:	Knut Lie AS	Adresse:	Alnafetgata 6, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Baltersud
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Christine Petersen
Lovisenlund 3
0287 OSLO

03 OKT. 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412198-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 38B	Eiendom:	216/206/0/0
Tiltakshaver:	Anne Frødis Linnerud og Christine Petersen	Adresse:	Lovisenlund 3, 0287 OSLO
Søker:	Christine Petersen	Adresse:	Lovisenlund 3, 0287 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KARI NØST BERGEM SIV ARKITEKT MNAL
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 07.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201506359-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 38B	Eiendom:	216/206/0/0
Tiltakshaver:	KARI NØST BERGEM	Adresse:	EKEBERGVEIEN 273, 1166 OSLO
Søker:	KARI NØST BERGEM SIV ARKITEKT MNAL	Adresse:	Maridalsveien 29, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stensgata 38 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og delvis riving av bærevegg i H0502, mottatt 23.5.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506359			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D101		1/14
Plan	A1 01	09.04.2015	1/18
Snitt og fasade vest	A1 02	07.04.2015	1/19
Fasade nord	A01 01	07.04.2015	1/20
Fasade nord-vest	A1 02	07.04.2015	1/21

Klagefristen er tre uker

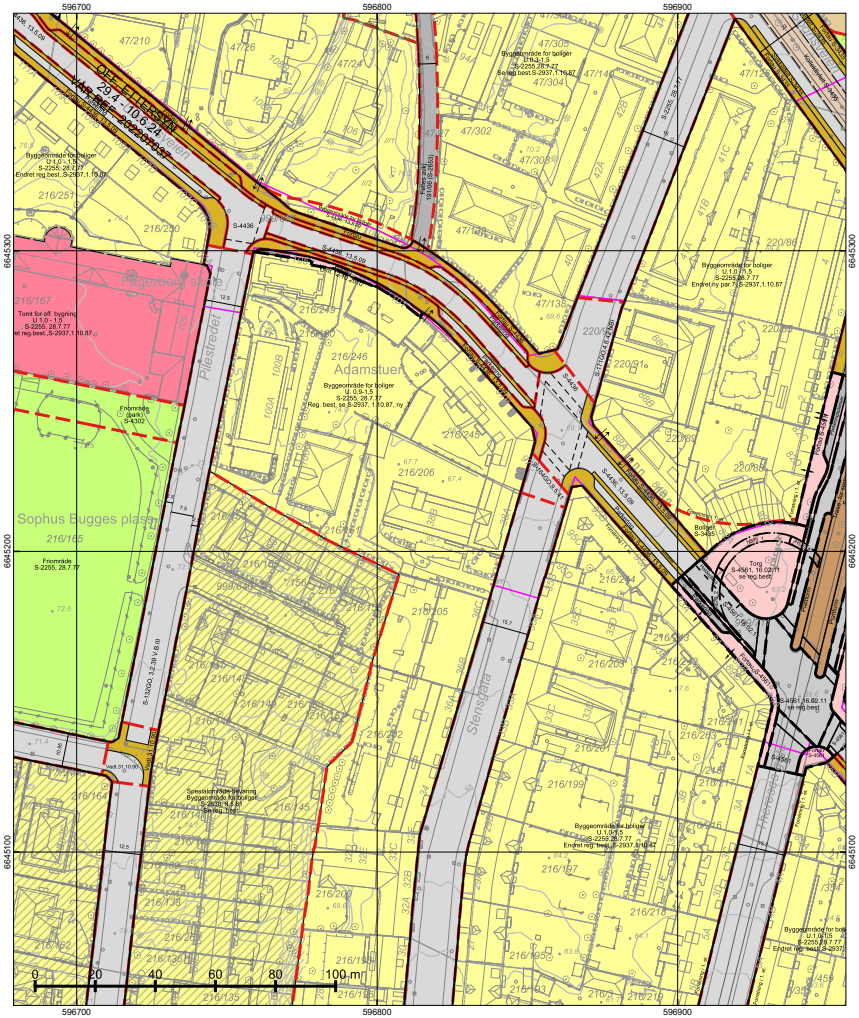
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
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: 145706/ 86515609
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: STENSGATA 38A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/206

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengheydene 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
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 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)

- Regulert eiendomsgrense
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

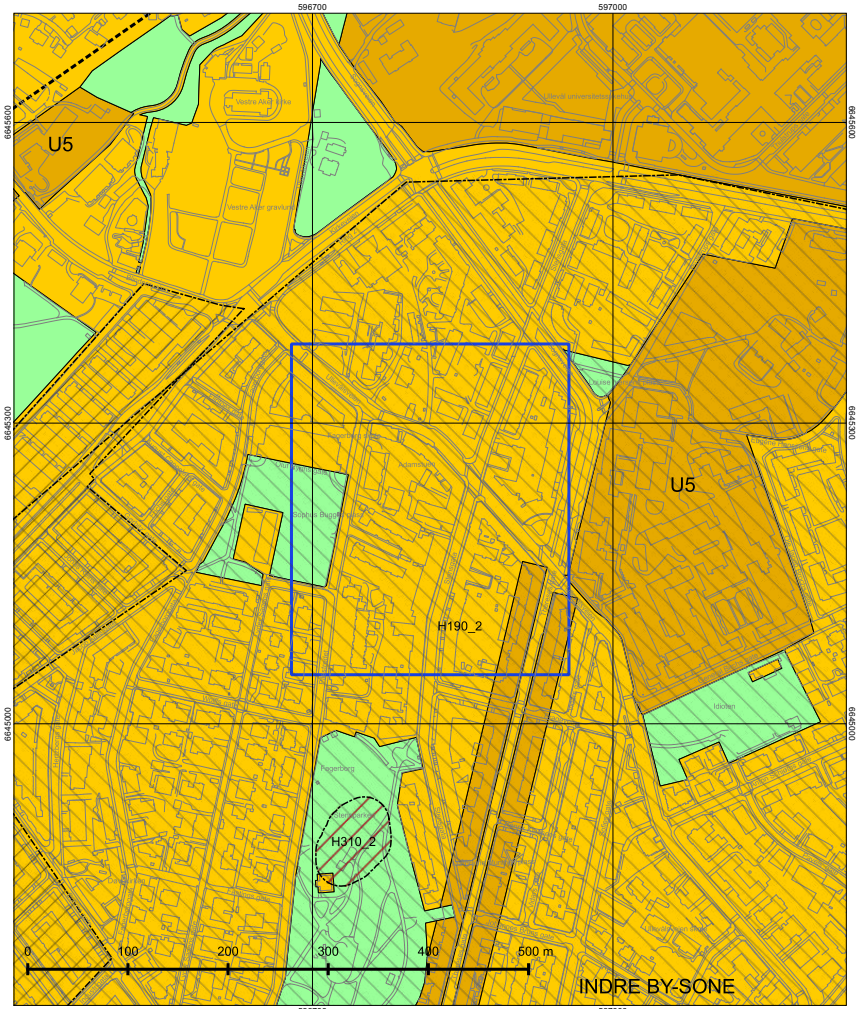
Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145706/ 86515609
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP
Adresse: STENSGATA 38A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/206

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145706/86515609
Deres ref.: 42404/ FRHY@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fredrik Hyldmo
STENSGATA 38A

Dato: 14.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515609
8642805

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 206

Vi viser til bestilling av 20250714 for STENSGATA 38A.

GNR. 216 BNR. 206

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1888.

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

2184 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

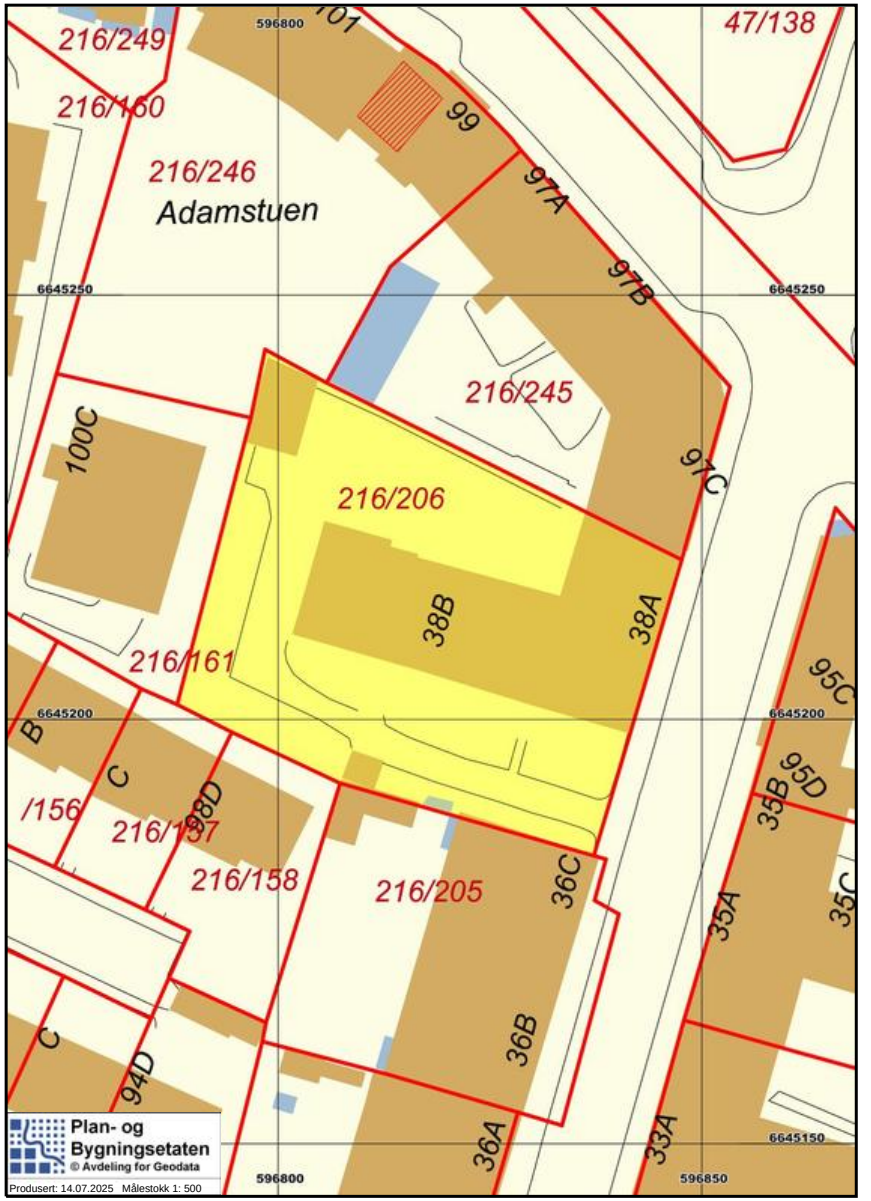
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 36-0305/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 38A 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 206, snr 19 (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