

Stensgata 33B



Velkommen til

Stensgata 33B



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Adamstuen

Lekker og gjennomgående 2(3)-roms med sjel og stil - Vestvendt balkong - Takhøyde 3,09m - Stukkatur og originale tregulv

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	75 971,-
Omkostninger	176 970,-
Totalpris	7 202 941,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 487,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Stensgata 33B - En lys og gjennomgående 2-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i rolig sidegate på Adamstuen. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av blant annet innbydende entré, romslig soverom, flislagt baderom, hyggelig stue og separat kjøkken. Kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Lekker og klassisk 2-roms med sjel og stil
- Klassisk og moderne i god harmoni
- Mulighet for å etablere ekstra soverom, se alternativ plantegning
- Vestvendt balkong på ca. 3 m^2
- Internett er inkludert i felleskostnadene
- Generøs takhøyde på 3,09 m
- Klassisk og vakker stukkatur
- Originale tregulv
- Doble fløydører
- 3 boder
- Stille og rolig sidegate
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	3 kvm

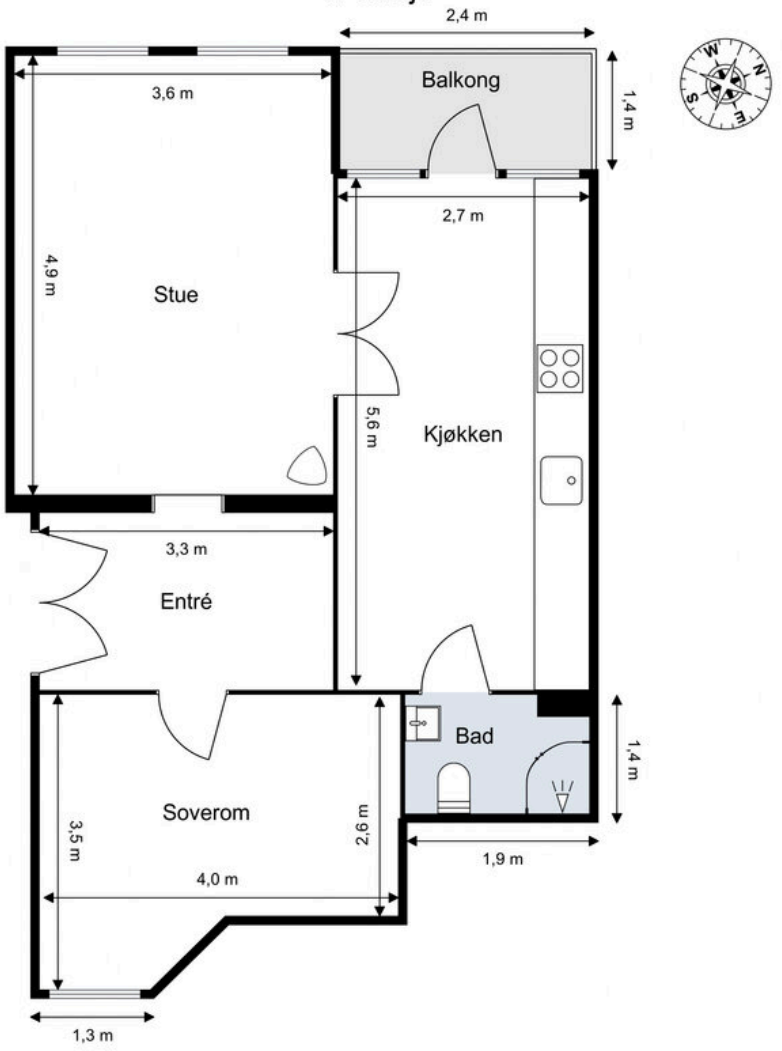
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Stensgata 33 B, 0358 Oslo
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Stensgata 33 B, 0358 Oslo
Alternativ plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


NRI MATISSE
ALERIE D'EXPOSITION




WILLIAM MORRIS


WILLIAM MORRIS


HENRI MATISSE
GALERIE D'EXPOSITION
HENRI MATISSE





















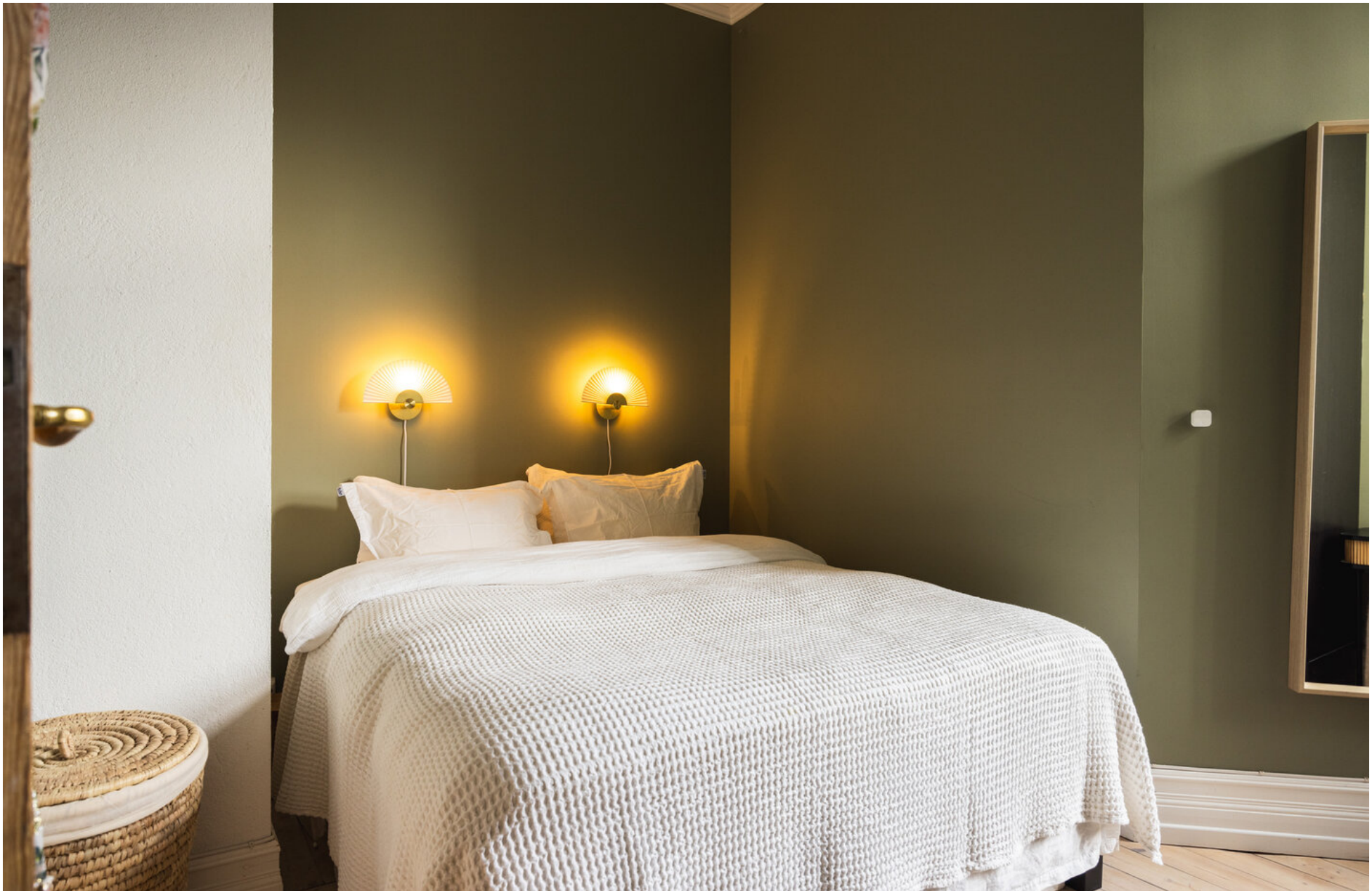

MUSSELS

































Informasjon

Stensgata 33B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0112/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stensgata 33B, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 201, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Magnus Kielland Halvorsen
Julie Elisabeth Gaarud Holm

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
75 971,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 025 971,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
175 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 202 941,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 215 641,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m².
- En gangbod på ca. 1 m².
- En kjellerbod på 9 m².

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 3,09 meter.

En loftsbod med gulvflate på ca. 7 kvm, en gangbod på ca. 1 kvm og en kjellerbod på 9 kvm.

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

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i stor garderobe.

Stue:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på 3,09 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Klassisk, vakker stukkatur i himling og herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk.

Kjøkken:
Separat og romslig IKEA-kjøkken fra 2016 med plass til spisebord. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, kjøl/ fryseskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Balkong:
Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig, vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til utemøblement og gode solforhold.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og masse oppbevaringsplass i garderobeløsning. Det er også plass til skrivepult.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet ble totalrenovert i 2013. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Standard

- Utvendig -

Vinduer - TG2
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.
Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Balkongdør - TG2
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.
Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2
Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav.
"Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

- Innvendig -

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG2
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet fra entré til stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det
er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Radon - TGIU

- Våtrom -

Overflater vegger og himling - TG2
Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Overflater Gulv - TG2
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Sluk, membran og tettesjikt - TG2
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Ventilasjon våtrom - TG2
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.

Tilliggende konstruksjoner - TGIU

- Kjøkken -

Avtrekk - TG2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt
ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

- Tekniske installasjoner -

Ventilasjon - TG2
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.

Varmtvannstank - TG2
For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skape Bygg babai. Byttet en veggflis på bad 25.02.2025. Bad totalrenovert i 2013 av tidligere eier. Christiania Rørleggerbedrift Vest AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Badet ble pusset opp i 2013. Det ble lagt membran, byttet sluk, nye fliser og armatur m.m.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Totalrehabilitering av bad. 27.05.2013

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: Henriksen Peisforum AS. Gnisten Peis & Murservice. Installasjon av ildsted.
11.10.2016

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Rehabilitering av bad 2013

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installatøren Gruppen AS. Oppgradering av sikringsskap ifbm renovering av elanlegg. Arbeid m. Sjultanlegg ifbm oppussing av leilighet. 28.09.2016

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Juli 2024

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: Sulzer pumps wastewater norway AS. Ved flytting og oppussing av kjøkken i 2016 ble det installert en vannpumpe på kjøkken. Byttet og oppgraderte vannpumpe i januar 2024.

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
Eventuell kommentar: Oppussing og flytting av kjøkken.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Flis på baderom med en sprekk i. Den ble erstattet med ny flis 25.02.2025. Avskalling på en annen flis under wc, ble tettet og reparert med silikon.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved tidligere salg av bolig og nå 2025

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025 Og tidligere rapporter

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?
Ja
Beskriv: Ble oppgitt da vi kjøpte leilighet i 2022 at det tidligere ble gjort vurderinger om å bygge ut leiligheter på loft. Det ble gjort utredning. Har derimot ikke vært mer diskusjoner siden den tid.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Boligblokk bygget i 1901. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkeres stålplater e.l. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Et eventuelt leieforhold skal meldes til styret eller forretningsfører.

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
G - rød
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

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på baderom, og peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 6 576 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 487,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, trappevask, snømåking, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Trappevask: 83,00
Lån dører m.m.: 538,00
Felleskostnader: 3 866,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 432 540,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 730 159,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stensgaten 33, orgnr. 982 969 190

Om sameiet

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
- Avholdt 8 styremøter.
- Behandlet sak fra Plan- og bygningsetaten, saken endte i vår favør.
- Gått til innkjøp av nye brannslukkere i alle sameiets fellesareal.
- Inngått serviceavtale for brannsikringsutstyr mellom Bsp Parter AS/IFSikkerhetsbutikk.

- Behandlet saker og gjort forefallende arbeid i sameiet.
- Gjennomført dugnader, hhv i mai og oktober, begge med påfølgende sosial sammenkomst.

Fremtidige planer:
- Revidere sameiets vedtekter.
- Utarbeide en plan for å få vedlikeholdt sameiet på en god måte.
- Videreutvikle HMS-arbeidet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 75 971,- pr. 12.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207359920
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 348 219,00
Innfrielsesdato: 30.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207893854
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 373 837,00
Innfrielsesdato: 29.02.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208005995
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 989 813,00
Innfrielsesdato: 28.02.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207359920
Restsaldo: 12 285,80
Kapitalkostnader: 191,44

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207893854
Restsaldo: 13 188,41
Kapitalkostnader: 125,17

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208005995
Restsaldo: 50 496,88
Kapitalkostnader: 538,63

Fellesformue

Kr 27 310,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et overskudd på kr. 333 874,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 125 800,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordningsregler følger vedlagt.

Dyrehold

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 120 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt og attraktiv beliggenhet på Adamstuen. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt, men samtidig tilbaketrukket i grønne og frodige omgivelser.

Det er et godt utvalg av matbutikker i nærheten, som bl. a. Kiwi, Coop Extra, Coop Mega, Bunnpris og Joker. Rett rundt hjørnet ligger kafeer som Oslo Raw og Baker Hansen, vinbar og flere restauranter. Thereses gate ligger i umiddelbar nærhet og kan by på en rekke cafeer, restauranter, apotek og frisører. Det er en kort gange til St. Hanshaugen med blant annet spesialbutikker som Gutta på Haugen og spisesteder som Smalhans, Pascal og Åpent Bakeri.

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

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon med kort vei til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer

i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk. Kjøkken er flyttet ut i værelse. Det er etablert baderom i tidligere skap. Tidligere "skap" på tidligere kjøkken er implementert i rommet og rommet benyttes nå som soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer 202462076 - Byggesak
Mottatt sak 21.11.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462076

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/201/19:
13.09.1902 - Dokumentnr: 900499 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

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

04.03.2025 - Dokumentnr: 251426 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.01.1976 - Dokumentnr: 501847 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1171/33210
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Stensgata 33B

Stensgata 33B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 227 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	12 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km

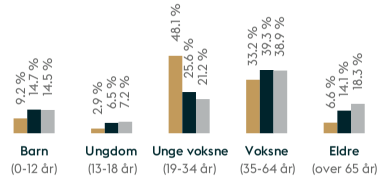
Offentlig transport

Adamstuen Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 19N	3 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	19 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sophus Bugges plass	4 min
Fagerborg videregående	5 min
EVO Adamstuen	5 min
The Work Out	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

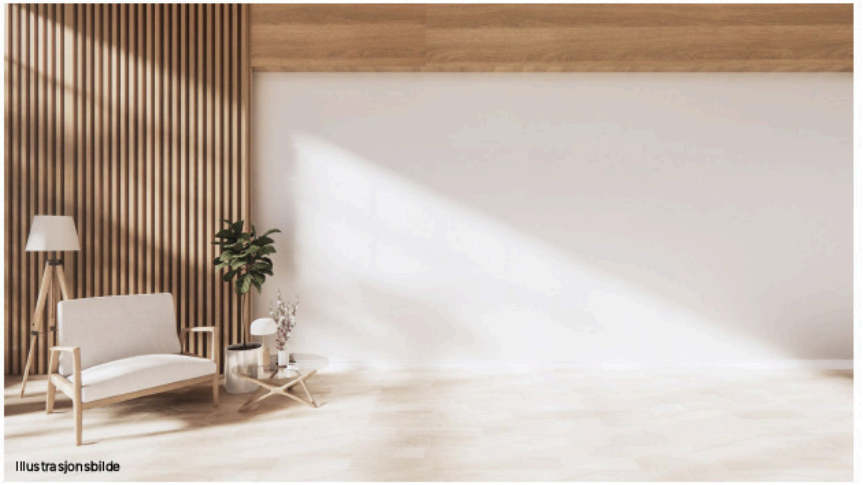
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

norsk byggkompetanse



Illustrasjonsbilde

Tilstandsrapport

Eiendom	Stensgata 33B 0358 OSLO	Selveier Matrikkel: 301 / 216 / 201 BRA: 69 m² Byggeår: 1902

Teknisk tilstand

TG0	TG1	TG2	TG3	TG!U
0	11	11	0	2

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen
95419877
mp@takstkonsulent1.no

Dato befaring: 2.3.2025
Oppdragsnr.: 548

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre bygningsdelen er nevnt i rapporten):

- 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).

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 byggeår

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

Nye arealbegreper

For alle tilstandsrapporter som blir laget etter 1. januar 2024 skal arealene måles opp og opplyses om etter de nye arealreglene. De nye reglene innebærer at areal skal oppgis i bruksareal (BRA), og det skal ikke lenger angis fordeling mellom primærdel (P-rom) og sekundærdel (S-rom). P-rom og S-rom er begreper som ikke lenger vil være i bruk i de nye arealreglene. Bygningssakkyndig skal måle boligens areal, og arealene skal opplyses i tilstandsrapporten, slik det gjøres i dag. Arealet vil derfor bli oppgitt som ulike former for BRA slik som angitt under.

BRA	(Bruksareal) deles opp i ulike kategorier
BRA-i	(internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten
BRA-e	(eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.
BRA-b	BRA-b (innglasset balkong) er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene
TBA	Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.).
GUA	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



TG0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt fremdokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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 utførelsemangler.

TG2

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

TG3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvik teller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; ellerbygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktetfor analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

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

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene utføres

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Personvern

Norsk Byggkompetanse behandler enkelte opplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne siden: https://norskbyggkompetanse.no/personvern

Egne forutsetninger

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.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Sammendrag for bygning

Bygningen ble bygget i 1901. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet en veggflis i dusjsonen på badet.

Opplysninger er gitt av eier.

Sammendrag

Utvendig forhold	Boligblokk bygget i 1901. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkeres stålplater e.l. (ikke besiktiget).
Varme, generelt	Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.
Bad	Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk. - Eier opplyser at badet ble totaloppusset av tidligere eier i 2013.
Kjøkken	IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp, stekeovn, kjøl/ fryseskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert. - Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er fra 2016.

Konstruksjoner med TGIU, TG2 og TG3

Utvendig

Vinduer	Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.	TG2
Balkongdør	Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.	TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".	TG2

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn	Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet fra entré til stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.	TG2
Radon		TGIU

Våtrom

Overflater vegger og himling	Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.	TG2
Overflater Gulv	Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.	TG2

Sluk, membran og tettesjikt	Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.	TG2
Ventilasjon våtrom	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.	TG2
Tilliggende konstruksjoner		TGIU

Kjøkken

Avtrekk	Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.	TG2

Tekniske installasjoner

Ventilasjon	Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.	TG2
Varmtvannstank	For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.	TG2

Eiendomsopplysninger

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andel	Seksjon	Festenr	Areal	Kilde	Eierforhold
OSLO	216	201	0	19	0		Boligmappa	Eiet

Adresse	Stensgata 33B 0358 OSLO
Eiere	Julie Elisabeth Holm og Magnus Halvorsen

Forsikringsdata

Selskap	Avtalenummer	Forsikringssum	Årlig premie	Kommentar	Type
				Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.	Ikke satt

Befaring

Dato	Navn	Rolle	Telefon
17.2.2025	Marcus Pettersen	Takstmann	95419877
17.2.2025	Magnus Halvorsen	Kunde	

Kilder og vedlegg

Kilde	Dato	Status	Kommentar
Egenerklæringsskjema	19.2.2025	Ikke sett	

Bygninger

Selveierleilighet

Byggeår	1902
Kommentar areal:	Fellesarealer: - En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m². - En gangbod på ca. 1 m². - En kjellerbod på 9 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Avvik:	Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Etasjetype	BRA-i	BRA-e	BRA-b	BRA	TBA	ALH	GUA
Loftsbod	0	4	0	4	0	3	7
Gangbod	0	1	0	1	0	0	0
3. etasje Kommentar: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.	55	0	0	55	3	0	0
Kjellerbod	0	9	0	9	0	0	0
SUM	55	14	0	69	3	3	7

Utgåtte arealbegreper som var gjeldende inntil 31.12.2023:

Etasjetype	BRA	P-ROM	S-ROM	Kommentar
3. etasje	55	55	0	Entré, soverom, stue, kjøkken og bad.

Konstruksjoner selveierleilighet

Utvendig

Vinduer — TG2

Beskrivelse	Vinduer med koblede glass.
Beskrivelse av avvik	Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Beskrivelse av tiltak	Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dører — TG1
Alder: Ukjent

Beskrivelse	To- fløyet Brannklasifisert entrédør med kikkehull.

Balkongdør — TG2
Alder: 1988

Beskrivelse	Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1988.
Beskrivelse av avvik	Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.
Beskrivelse av tiltak	Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG2

Beskrivelse	Vestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 3 m², malte trestaver lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 70 cm. - Det registreres noe sprekker i betongen på rekkverket.
Beskrivelse av avvik	Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig forhold

Beskrivelse	Boligblokk bygget i 1901. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkeres stålplater e.l. (ikke besiktiget).

Innvendig

Overflater — TG1

Beskrivelse	Himlinger med malte plater, rosetter. Vegger med teglstein og malte plater. Gulv med originalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 3,09 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG2

Beskrivelse	Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
Beskrivelse av avvik	Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet fra entré til stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Beskrivelse av tiltak	For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TGIU

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

Pipe og ildsted

Alder: Ukjent

TG1

Beskrivelse	Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

TG1

Beskrivelse	Formpresset innerdør med speil. - Det registreres eldre dører.

Varme, generelt

Beskrivelse	Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

Våtrom

Bad

Alder: 2013

Beskrivelse	Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk. - Eier opplyser at badet ble totaloppusset av tidligere eier i 2013.

Overflater vegger og himling

Alder: 2013

TG2

Beskrivelse	Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.
Beskrivelse av avvik	Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Beskrivelse av tiltak	Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Dette for og minimere vannpåkjenningen på flisene samt forlenge levetiden på våtrommet.

Overflater Gulv

Alder: 2013

TG2

Beskrivelse	Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.
Beskrivelse av avvik	Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Beskrivelse av tiltak	Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Dette for og minimere vannpåkjenningen på flisene samt forlenge levetiden på våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

Alder: 2013

TG2

Beskrivelse	Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Beskrivelse av avvik	Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Beskrivelse av tiltak	Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitær og innredning
Alder: 2013

TG1

Beskrivelse	Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Ventilasjon våtrom

TG2

Beskrivelse	Naturlig ventilering via lufteluke.
Beskrivelse av avvik	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.
Beskrivelse av tiltak	Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Tilliggende konstruksjoner

TGIU

Beskrivelse	Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjøkken

Kjøkken
Alder: 2016

TG1

Beskrivelse	IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert platetopp, stekeovn, kjøl/ fryseskap og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert. - Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkenet er fra 2016.

Avtrekk

TG2

Beskrivelse	Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Beskrivelse av avvik	Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke alltid det er godkjent av borettslag/sameie å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger
Alder: Ukjent

TG1

Beskrivelse	Vannrør av rør-i-rør, plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør
Alder: Ukjent

TG1

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

Ventilasjon

TG2

Beskrivelse	Naturlig oppdriftsventilasjon.
Beskrivelse av avvik	Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.
Beskrivelse av tiltak	Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

TG1

Beskrivelse	Vaskemaskin plassert i kjøkkeninnredning. Det er montert waterguard.

Varmtvannstank

Alder: Ukjent

TG2

Beskrivelse	Ca 120 liters varmtvannsbereder plassert over himling på badet.
Beskrivelse av avvik	For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.
Beskrivelse av tiltak	Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG1

Beskrivelse	Det er automatsikringer i sikringsskapet. 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. - Eier opplyser at det har blitt utført El-kontroll den 12.07.2024. Saken er avsluttet.

Branntekniske forhold

TG1

Beskrivelse	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halvorsen, Magnus Kielland	9578-5999-4-2984362	2025-03-04 20:09:46
Holm, Julie Elisabeth Gaarud	9578-5999-4-3196545	2025-03-02 14:56:14

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
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
36-0112/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 33B, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Magnus Kielland, Julie Elisabeth Gaarud Holm

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 880465
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skape Bygg babai. Byttet en veggflis på bad 25.02.2025. Bad totalrenovert i 2013 av tidligere eier. Christiania Rørleggerbedrift Vest AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Badet ble pusset opp i 2013. Det ble lagt membran, byttet sluk, nye fliser og armatur m.m.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift Vest AS. Totalrehabilitering av bad. 27.05.2013

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: Henriksen Peisforum AS. Gnisten Peis & Murservice. Installasjon av ildsted. 11.10.2016

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

Eventuell kommentar: Rehabilitering av bad 2013

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installatøren Gruppen AS. Oppgradering av sikringsskap ifbm renovering av el-anlegg. Arbeid m. Sjultanlegg ifbm oppussing av leilighet. 28.09.2016

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

Når ble kontrollen utført? Juli 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: Sulzer pumps wastewater norway AS. Ved flytting og oppussing av kjøkken i 2016 ble det installert en vannpumpe på kjøkken. Byttet og oppgraderte vannpumpe i januar 2024.

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

Eventuell kommentar: Oppussing og flytting av kjøkken.

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?
Ja

Beskriv: Flis på baderom med en sprekk i. Den ble erstattet med ny flis 25.02.2025. Avskalling på en annen flis under wc, ble tettet og reparert med silikon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved tidligere salg av bolig og nå 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025 Og tidligere rapporter

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?
Ja

Beskriv: Ble oppgitt da vi kjøpte leilighet i 2022 at det tidligere ble gjort vurderinger om å bygge ut leiligheter på loft. Det ble gjort utredning. Har derimot ikke vært mer diskusjoner siden den tid.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0112/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holm, Julie Elisabeth Gaarud	**2025-03-02**	**Halvorsen, Magnus Kielland**	**2025-03-04**

Identifikasjon

bankID Holm, Julie Elisabeth Gaarud

Identifikasjon

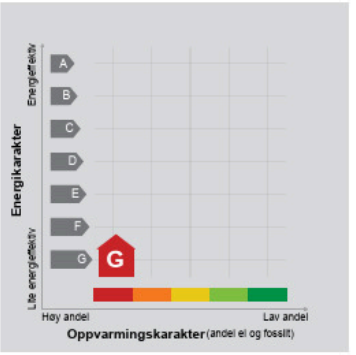
bankID Halvorsen, Magnus Kielland

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 33B
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80527667
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-88160
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0112/25 . Vår ref.: 1119-1-19 Dato: 12.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stensgaten 33
Organisasjonsnr:	982969190
Seksjonseier:	Halvorsen, Magnus Kielland
Medeier:	Holm, Julie Elisabeth Gaarud
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Stensgaten 33, 0358 OSLO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	216
Bnr.	201

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 880465.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Alle hunder og katter skal registreres, hendvendelse styret for skjema.
- Felleskostnader økes fra 01.02.2025 med 5%.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207359920
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	348 219,00
Innfrielsesdato:	30.01.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207893854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	373 837,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208005995
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	989 813,00
Innfrielsesdato:	28.02.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 487,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	83,00	
Lån dører m.m.	538,00	
Felleskostnader	3 866,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	345,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 120,-
Annen formue:	27 310,-
Gjeld:	76 321,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207359920
Restsaldo:	12 285,80
Kapitalkostnader:	191,44

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207893854
Restsaldo:	13 188,41
Kapitalkostnader:	125,17

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208005995
Restsaldo:	50 496,88
Kapitalkostnader:	538,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 971,09,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

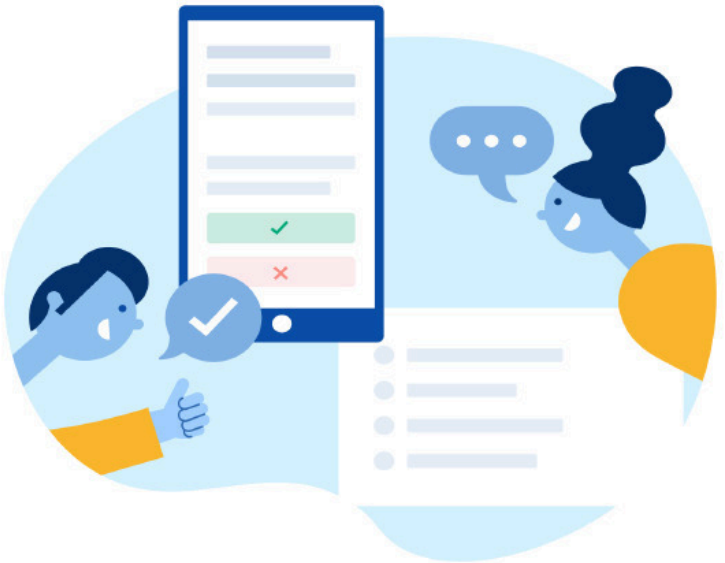
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Sameiet Stensgaten 33

Digitalt årsmøte avholdes 5. mars - 8. mars 2024

Velkommen til årsmøte i Sameiet Stensgaten 33

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1119

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sandra Austgard, styrets leder, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
August Amundsen Ubeda og Kjersti Svee Aas er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 1119 Årsrapport klar.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sandra Austgard

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

- Stine Margarethe Biong

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

- Frida Sødal

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sandra Austgard	Stensgata 33 C
Styremedlem	Lene Brekken	Stensgaten 33
Styremedlem	Ingvill Eidesen	Stensgata 33 B
Varamedlem	Margarethe Biong	Stensgaten 33

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost: stensgt33@styrerommet.net.
Se Sameiet Stensgaten 33s hjemmeside på https://vibbo.no/stensgaten-33/om for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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

Gårds- og bruksnummer:
216 201

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Stensgaten 33 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
- Avholdt 8 styremøter.
- Behandlet sak fra Plan- og bygningsetaten, saken endte i vår favør.
- Gått til innkjøp av nye brannslukkere i alle sameiets fellesareal.
- Inngått serviceavtale for brannsikringsutstyr mellom Bsp Parter AS/IF-Sikkerhetsbutikk.
- Behandlet saker og gjort forefallende arbeid i sameiet.
- Gjennomført dugnader, hhv i mai og oktober, begge med påfølgende sosial sammenkomst.

Fremtidige planer:
- Revidere sameiets vedtekter.
- Utarbeide en plan for å få vedlikeholdt sameiet på en god måte.
- Videreutvikle HMS-arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 333 874.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensgaten 33.

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 880465. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Lån
Sameiet Stensgaten 33 har 3 stk lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene med 5% og økning av trappevask samt lån lik kostnaden fra 01.01.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EY
Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 33 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: VPALL-4DTNM-7GL8O-E5DY2-OXNO6-TUMYY

Building a better working world

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

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

Bodø, 8. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VPAZL-4GTAM-7GLSO-E1DY2-O0W36-TUXYY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 331 259	1 266 358	1 326 000	1 410 000
Andre inntekter	3	2 682	296 133	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 333 941**	**1 562 491**	**1 326 000**	**1 410 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 180	-6 010	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-104 210	-100 200	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-6 875	-10 410	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-45 168	-40 678	-201 000	-201 000
Forsikringer		-136 895	-148 459	-171 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-222 061	-188 915	-224 808	-265 000
Energi/fyring		-14 484	-22 902	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 004	-157 550	-167 000	-216 000
Andre driftskostnader	10	-56 171	-74 912	-78 500	-84 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-874 507**	**-818 496**	**-1 067 808**	**-1 148 200**
DRIFTSRESULTAT		**459 434**	**743 995**	**258 192**	**261 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 145	521	0	0
Finanskostnader	12	-127 705	-97 440	-106 000	-136 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-125 560**	**-96 919**	**-106 000**	**-136 000**
ÅRSRESULTAT		**333 874**	**647 076**	**152 192**	**125 800**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		333 874	647 076		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		55 777	51 335
Driftskonto OBOS-banken		574 456	271 833
Sparekonto OBOS-banken		128	125
SUM OMLØPSMIDLER		**630 361**	**323 397**
SUM EIENDELER		**630 361**	**323 397**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 302 945	-1 636 818
SUM EGENKAPITAL		**-1 302 945**	**-1 636 818**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 816 693	1 912 004
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 816 693**	**1 912 004**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 993	17 278
Leverandørgjeld		87 139	30 321
Påløpte renter		12 071	612
Påløpte avdrag		7 410	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**116 613**	**48 211**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**630 361**	**323 397**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2024
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Sandra Austgard Lene Brekken Ingvill Eidesen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 192 752
Lån dører m.m.	117 771
Trappevask	20 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 331 259**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 392
Skilt	290
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 682**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 180.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 875**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 853
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 268
Kostnader dugnader	-1 940
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-45 168**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-146 848
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-71 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-222 061**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 351
Renhold ved firmaer	-30 277
Snørydding	-11 174
Andre fremmede tjenester	-466
Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-875
Porto	-100

Bank- og kortgebyr	-2 740
Velferdskostnader	-178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-56 171**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
SUM FINANSINNTEKTER	**2 145**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 934
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 184
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 587
SUM FINANSKOSTNADER	**-127 705**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-438 615	
Nedbetalt tidligere	38 184	
Nedbetalt i år	12 950	
		-387 481
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 134 356	
Nedbetalt tidligere	45 036	
Nedbetalt i år	47 879	
		-1 041 441
OBOS-banken 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-750 000	
Nedbetalt tidligere	327 747	
Nedbetalt i år	34 482	
		-387 771
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 816 693**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.24
Selskapsnummer: 1119 **Selskapsnavn:** Sameiet Stensgaten 33

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sandra Austgard, styrets leder, er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

August Amundsen Ubeda og Kjersti Svee Aas er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sandra Austgard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Stine Margarethe Biong

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Frida Sødal

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATEN 33

Vedtatt på sameiermøte 29 mai 2001

(sist revidert 18.03.2015)
(sist revidert 17.06.2020)

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

1.

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

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

2.

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

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

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

3.

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

4.

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

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

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

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

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

Det skal ikke drives sang - eller musikkundervisning.

5.

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

6.

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

7.

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Stensgaten 33

Organisasjonsnummer: 982969190
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 09:00 til 8. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sandra Austgard, styrets leder, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av inntil to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering

digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> August Amundsen Ubeda er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sandra Austgard (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sandra Austgard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stine Margarethe Biong (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Margarethe Biong

Vara (2 år)
Følgende ble valgt:
Frida Sødal (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frida Sødal

Transaksjon 09222115557512660605 Signert SA, AAU

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STENSGATEN 33
(revidert 28.03.07)
(Revidert 18.03.15)

§ 1

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

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

§ 2

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

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

§ 3

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

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

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

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

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

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

§ 4

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

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

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

Sameiet tegnes av formann og ett styremedlem.

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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

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

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

§ 9

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

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

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

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

§ 10

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

Oslo, den ……

Vedtatt som kjøper:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS
Elias Smiths vei 10
1337 SANDVIKA

Dato: 28 OKT. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200310965-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth

Byggeplass:	STENSGATA 33D	Eiendom:	216/201
Tiltakshaver:	Line Barkved	Adresse:	Stensgata 33D, 0258 OSLO
Søker:	Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS	Adresse:	Elias Smiths vei 10, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter flytting av bad til tidligere kjøkken og omvendt.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Tiltaket fritas for krav til nabovarsling i medhold av pbl § 94 nr. 3, da det kun er innvendige arbeider.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter flytting av bad til tidligere kjøkken og omvendt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.

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

Avfallsplan:
Søknad om forenklet avfallsplan er godkjent 28.10.03

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

for Per Arne Horne
Seksjonsleder

Kjell Grønseth
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS
Elias Smiths vei 10
1337 SANDVIKA

23 JUN 2004
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310965-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Østbråten	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 33D	Eiendom:	216/201
Tiltakshaver:	Line Barkved	Adresse:	Stensgata 33D, 0258 OSLO
Søker:	Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS	Adresse:	Elias Smiths vei 10, 1337 SANDVIKA
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), § 33.

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 datert 28.10.2003.

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
Bolig åpen by

For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Jorunn Østbråten
saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning ovalpad i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Storgate 33		74/488

☐ Byggherre ☐ ☒ Ansvarshavende ☐

Valter Jensen
Bekkelaget gaten 33
OSLO 7

GT/AG
Dato

10. juni 1974

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

G. Tørp

fung. Bygningsinspektør
G.Tørp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Id. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av dusjrom.

Arbeidssted	Matr. nr.	Løpenr.
Stensgt. 33		**57/424/HF**

Byggherre

Byggmester Johs. Pettersen,
Pagertunvn. 3 B,

Bestun.

Ansvarshavende

Dato

30. mai 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Klare Regbo
Bygningsinspektør

Klare Regbo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

B S C AS v/Siv.ark. Tore L. Berntzen
Sætreskogveien 4
1415 OPPEGÅRD

Kopi til: Sameiet Stensgata 33 v/Guri Bråten, Stensgata 33, 0358 OSLO

Dato: 21042008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200603456-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Erland Volden Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 33A	Eiendom:	216/201/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 33 v/Guri Bråten	Adresse:	Stensgata 33, 0358 OSLO
Søker:	B S C AS v/Siv.ark. Tore L. Berntzen	Adresse:	Sætreskogveien 4, 1415 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 33A

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Volden - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS
Elias Smiths vei 10
1337 SANDVIKA

23 JUN 2004
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310965-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Østbråten	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 33D	Eiendom:	216/201
Tiltakshaver:	Line Barkved	Adresse:	Stensgata 33D, 0258 OSLO
Søker:	Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS	Adresse:	Elias Smiths vei 10, 1337 SANDVIKA
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), § 33.

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 datert 28.10.2003.

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
Bolig åpen by

For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Jorunn Østbråten
saksbehandler

Kopi til:
- Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
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

Stensgt. 33.

2177/1938.

Soppskade.

ANMELDELSE.

Tegning.

N.D. BYGNINGSCH. A.L.No. 2177/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av soppskade

på matr.nr. 33 Stensgate.n.

Innlevert 7. desember 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 8-12-1938.

GM/TB

Ad: 33. Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Alt av sopp infisert mur- og treverk må omhyggelig fjernes og erstattes med nye friske materialer. Helserådet må varsles, når skaden tilstrekkelig er avdekket.

Oslo helseråd den 13. desember 1938.

Efter bemyndigelse.

-vgn. chefens kont.
mottatt: 14 DEC

Bgv. M. 38. X. 38. 5000. H. C.

Ad: 33 Stensgaten.
J.nr. 2177/1938. CB.

N. d. til innstilling.

Oslo den 16. desember 1938.

A. Skilland

ark, atten

N/MS.J.nr. 2177/1938.
Ad: 33 Stensgaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Oslo den 17.desember 1938.

Ad: 33 Stensgaten.
J.nr. 2177/1938. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 19. desember 1938.

A. Skilland

middelen 20/12 38
Bl 2 avdr. om anm. ult. benyttet 20/12-38

E. G. Gundersen

2177/38.

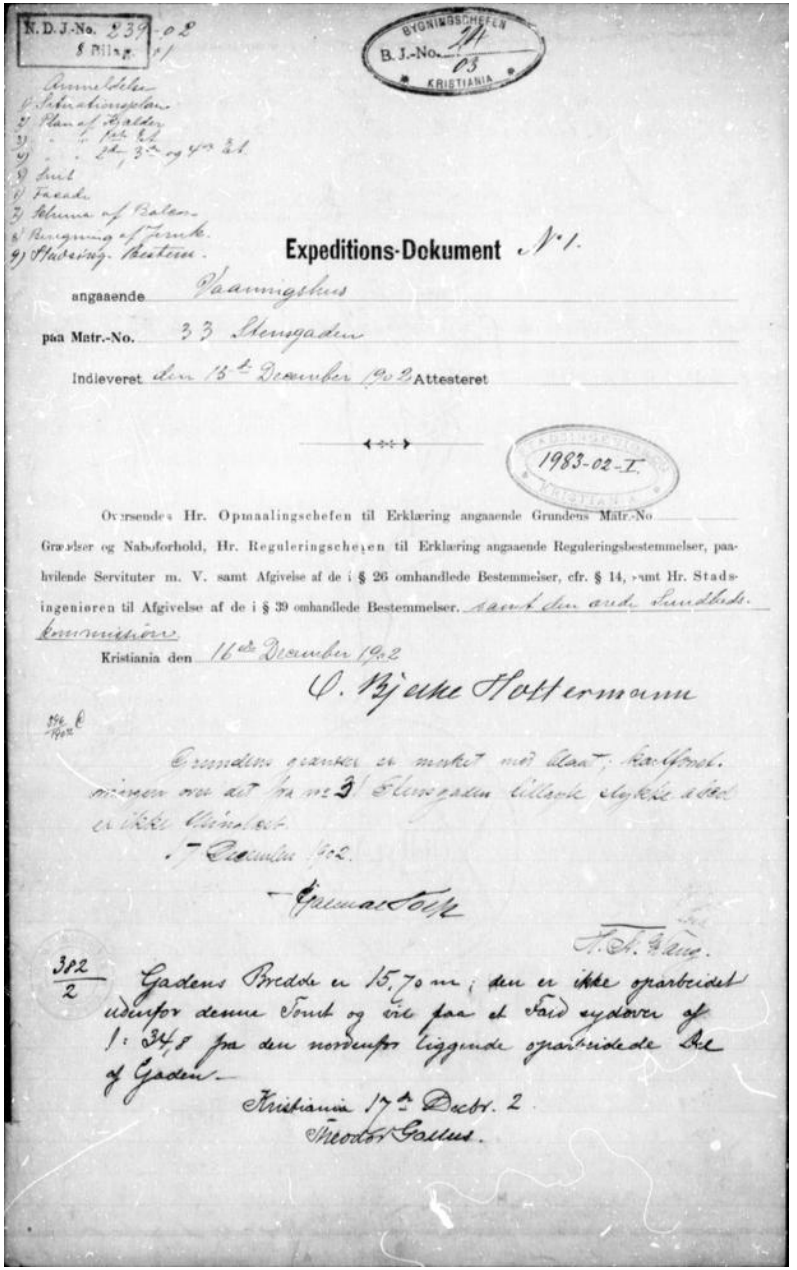
Til
Oslo
Bygningschef
Oslo

Herved anmeldes undersøkelse og eventuel reparation av sapskade i Stensgt 33 1ste etage.

Oslo 6/12 — 38

Eier
N T. Lundskeid
Stensgate 33 II

Anmelder
Herman Olsson
Sofiegt 1



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

Anmeldelse
1) Situationsplan
2) Plan af Balder
3) " " 1ste Et.
4) " " 2den, 3die og 4de Et.
5) Snit
6) Facade
7) Skema af Balan.
8) Rensning af Fjenk.
9) Stabelring. Beton.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 11
03
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument N°1.

angaaende Baanningshus

paa Matr.-No. 33 Slemsgaden

Indleveret den 18de December 1902 Attesteret

1983-02-I.

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

Kristiania den 16de December 1902

O. Bjelke Hottermann

Grundens grænser er merket med blaat. Kartskomf. mienen over det paa nr 33 Slemsgaden tilhørende skyldfrie areal er ikke tilmaalt.

17 December 02.

Opmaaler Foyn

A. K. Hans.

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

Kristiania 17de Decbr. 2

Theodor Gallus.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.07.2024
MAGNUS LINNÉ FJOGSTAD	202308189 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helene Varhaugvik Småge	

Adresse:	STENSGATA 33A	Eiendom:	216/201/0/0
Tiltakshaver:	VILDE DAHL NESBAKKEN	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stensgata 33 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 08.07.2024.

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 202308189			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	30.03.2023	1/12
Plan 2. etasje	E06	28.07.2023	5/2
Fasade sør	E04	28.07.2023	5/3
Fasade øst	E05	28.07.2023	5/4

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Klagefristen er tre uker

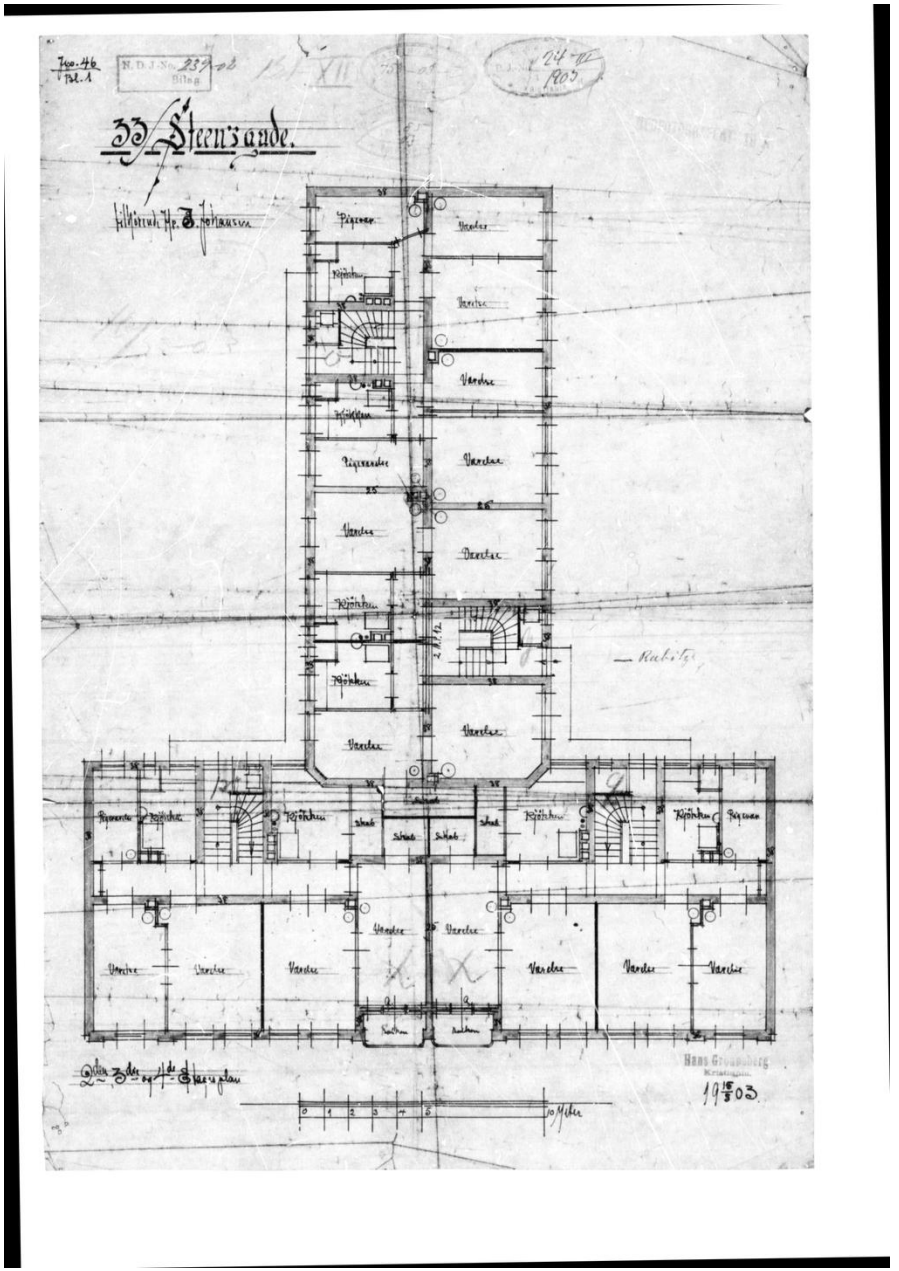
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

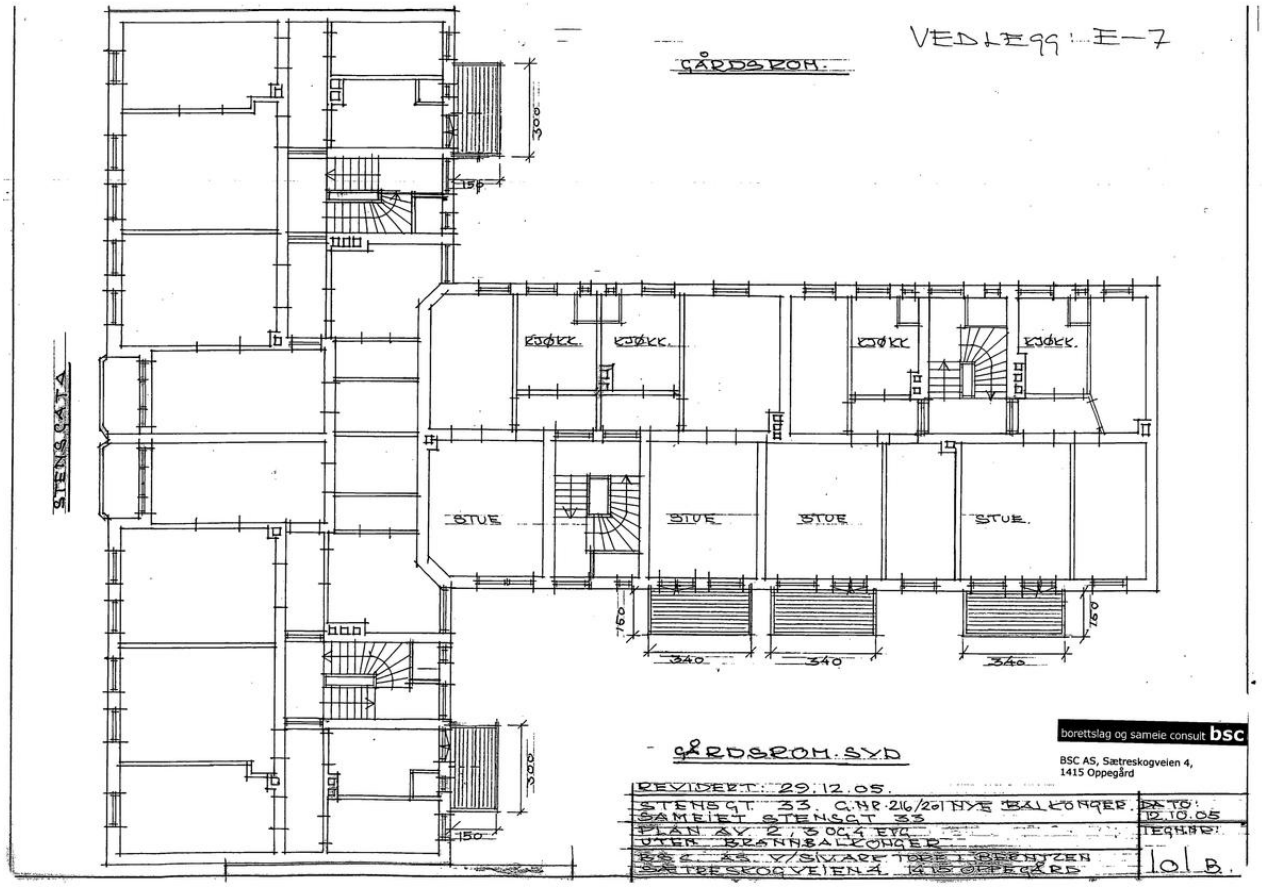
Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

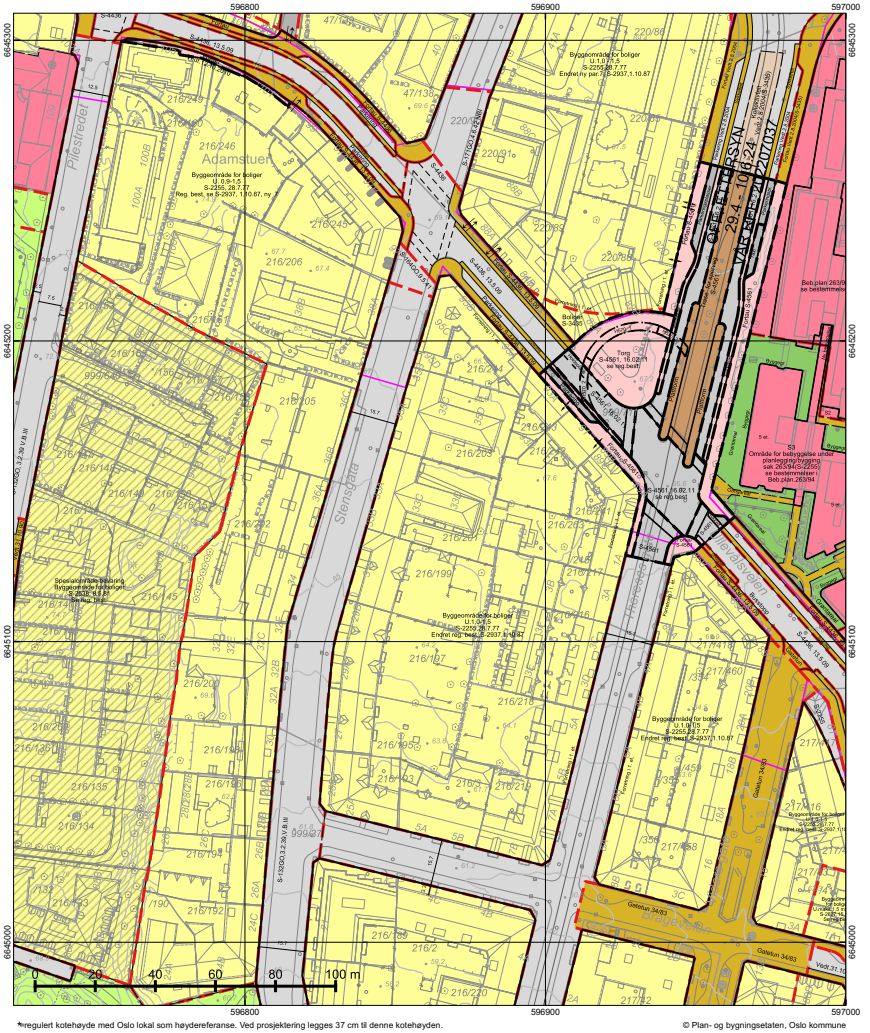
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
VILDE DAHL NESBAKKEN, STENSGATA 33 A, 0358 OSLO


33 Steenzande.
Hilfsarch. Hr. B. Johannsen
Hans Grossberg
19/5 03

VEDLEGG: E-7


GÅRDSROM:
STENSGATA
KJØKK.
KJØKK.
KJØKK.
KJØKK.
STUE
STUE
STUE
STUE
340
340
340
300
150
300
150
GÅRDSROM SYD
borettslag og sameie consult bsc
BSC AS, Sætreskogveien 4,
1415 Oppegård
REVIDERT: 29.12.05.
STENSGT 33. GNR 216/201 NYE BALKONGER.
SAMEIET STENSGT 33
PLAN AV 2, 3 OG 4 ETG
UTEN BRANNBALKONGER
BSC AS V/SIVARE TOBE I PRENTZEN
SÆTRESKOGVEIEN 4, 1415 OPPEGÅRD
DATO:
12.10.05
LEGHNR:
101 B.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Bruker: noas
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: 327051/ 86505464
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: STENSGATA 33B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/201

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

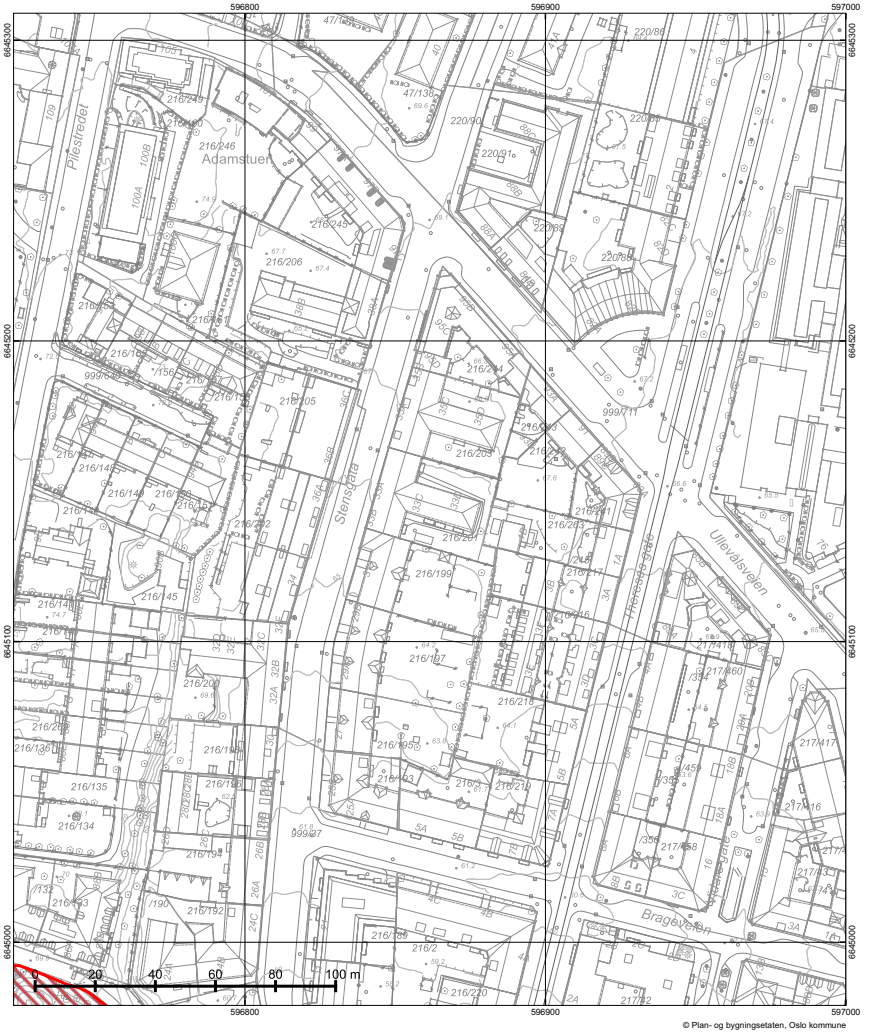
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

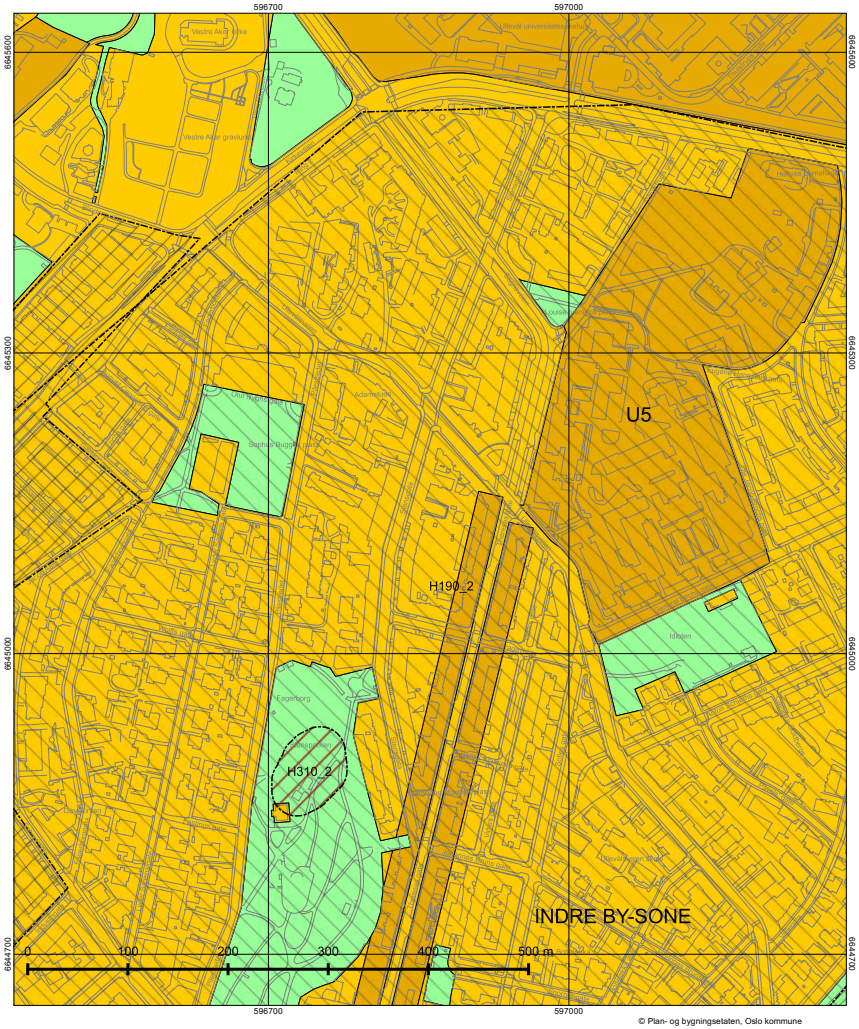
Dato: 12.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 327051/ 86505464
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: STENSGATA 33B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/201

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327051/86505464
Deres ref.: 42404/ LANIL@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.

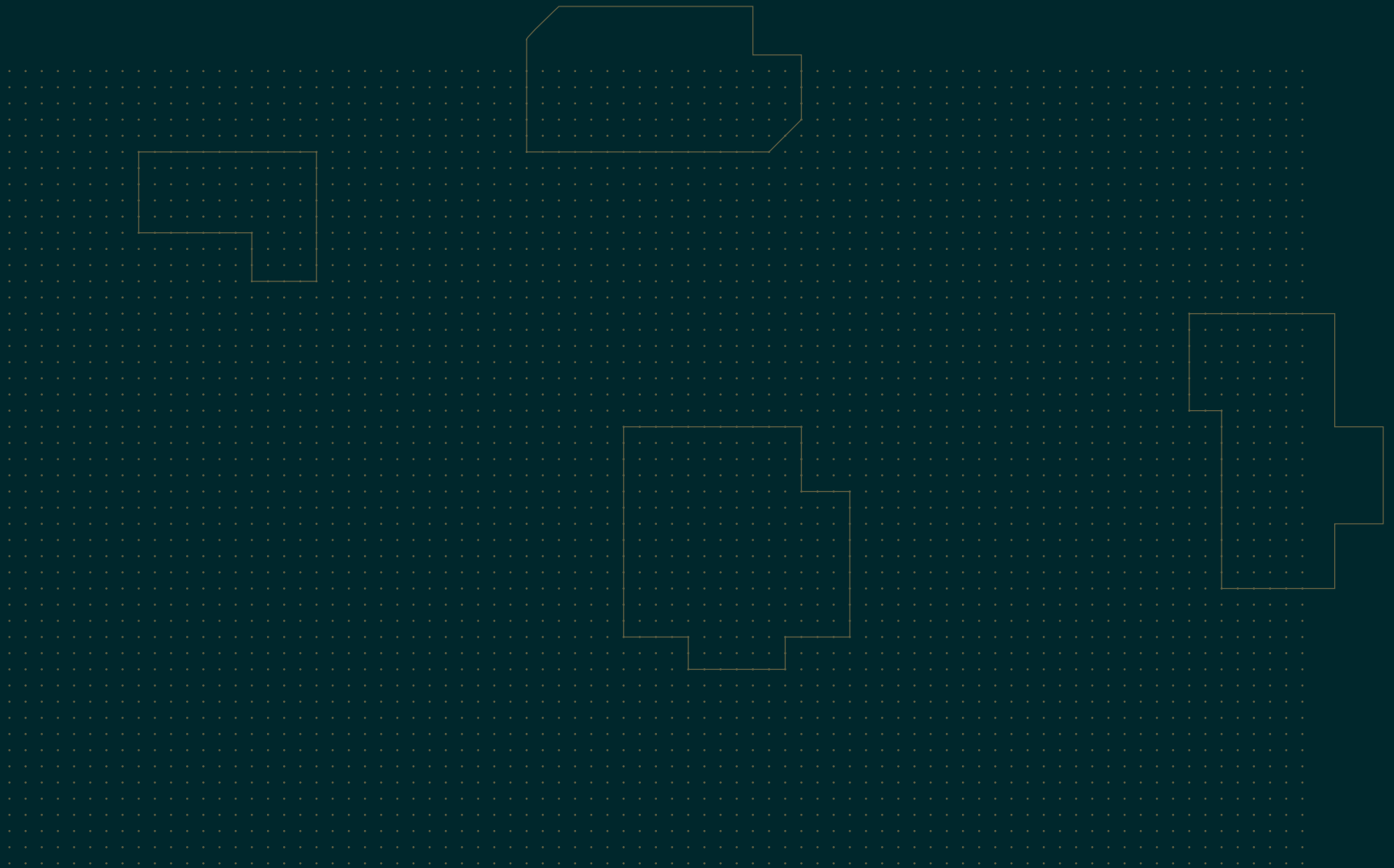
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0112/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 33B 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 201, 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