NORDVIK

# Stensgata 38A

1 soverom | 32 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Stensgata 38A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 17 | Kontaktinfo |
| 18 | Om boligen |
| 29 | Nabolagsprofil |
| 31 | Vedlegg |
| 58 | Andre vedlegg |
| 238 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 241 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 242 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 2-roms selveier med svært populær beliggenhet. Heis. Varmtvann/fyring/Internett inkl. Mul. for p-leie!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 350 000,-** |
| Omkostninger | **110 160,-** |
| Totalpris | **4 473 858,-** |
| Fellesgjeld | **13 698,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 791,-** |
| BRA-i | **32 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1941** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

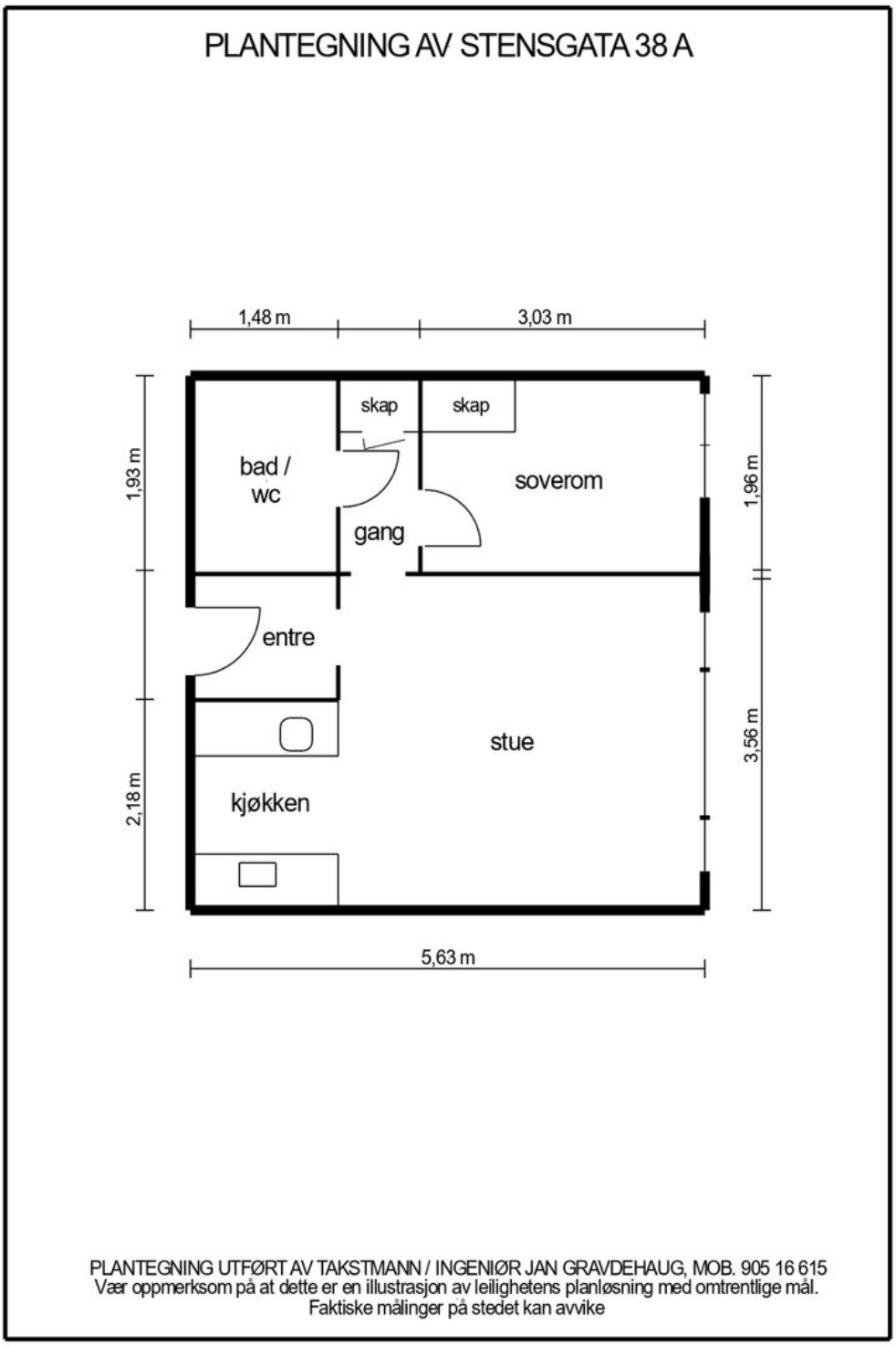
## Kort fortalt

Velkommen til Stensgata 38A!

En lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Adamstuen/Bislett. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en meget god planløsning. Takhøyden og de store vindusflatene gir godt med naturlig lys og skaper en luftig, romslig og hyggelig atmosfære. Her får man mye inkludert i lave felleskostnader, samtidig som man bor sentralt og attraktivt til med kort vei til caféer, restauranter, butikker, treningssentre og flotte grøntområder. Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane i nærheten, som gir enkel tilgang til resten av Oslo.

- Heis
- Kjellerbod
- Internett inkl.
- Veldrevet sameie
- Lave felleskostnader
- God takhøyde (2,64m)
- Varmtvann og fyring inkl.
- Mulighet for p-leie.

# Planløsning







Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lun og trivelig atmosfære.





Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Leiligheten har god takhøyde (2,64m målt i stuen).



Delikat kjøkken fra 2018 med mørke glatte fronter og benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp.





Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og mikrobølgeovn, samt tilpasset oppvaskmaskin og kjøl/frys

Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og byr på rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skap.








LES
FLEURS






LOGIK









# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen



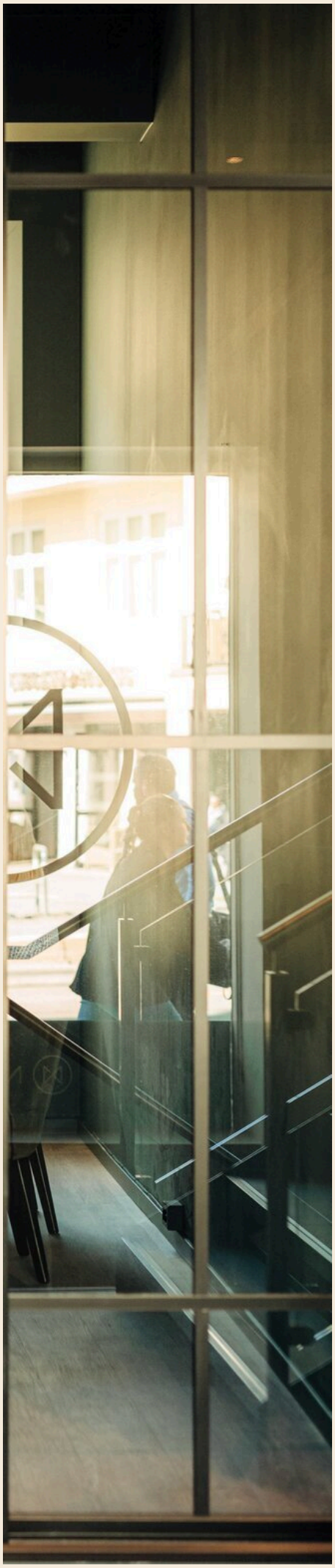



Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0305/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Stensgata 38A, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 206, snr 21 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Ekebergbygg AS

**Kjøpesum og omkostninger**
4 350 000,- (Prisantydning)
13 698,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 363 698,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 473 858,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 486 858,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1941

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré, gang, bad / wc, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 32 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disp. 1 bod ca. 2 m². Merket nr. 8.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Innhold**
Dette er en lys og pen leilighet beliggende i byggets 2. etasje, med en funksjonell planløsning og en hyggelig atmosfære. Leiligheten inneholder entré, soverom, bad samt en romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og skaper et sosialt og innbydende oppholdsrom med naturlig flyt mellom sonene. Store vindusflater sørger for godt med dagslys

og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje, og har et gjennomgående trivelig preg. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og gir en praktisk og moderne løsning tilpasset både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Soverommet har plass til ønsket møblering, mens badet er funksjonelt innredet. Det bemerkes at badet nærmer seg sin antatte levealder, og oppgraderinger må påregnes over tid. Dette er en innbydende leilighet med god arealutnyttelse, fine lysforhold og en attraktiv beliggenhet.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 2 m².

Entré:
Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Planløsningen gir effektiv arealutnyttelse og skaper et hyggelig, sosialt oppholdsrom. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til flere naturlige soner. Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lun og trivelig atmosfære.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra 2018 med mørke glatte fronter. Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og byr på rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skap.

Soverom:
Leilighetens soverom er av god størrelse, innredet med et stort garderobeskap. Det er ellers god plass til dobbeltseng, eller annet ønsket møblering.

Bad:
Lyst eldre bad, som ble overflateoppusset i 2018. Badet er innredet med usjkabinett, servant med underskuffer samt speil og belysning over servant. Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Standard**
Lys og pen leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje. Bad nærmer seg sin antatte levealder, så oppgraderinger over tid må påregnes. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 4
TG2: 11
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
Kjøkken med mørke, glatte fronter og benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og mikrobølgeovn, samt tilpasset oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er fliser over benk, og installert elektrisk pumpe for spillvann samt Waterguard under benken. Hvitevarene er ikke testet. Ventilatorvifte er tilkoblet sentralt kanalanlegg.

Bad:
Badet har malt innvendig tak, samt flislagte vegger og gulv med flis på flis-løsning fra 2018. Gulvet er tilnærmet flatt og utstyrt med vegghengt radiator. Badet har stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Innredningen består av dusjkabinett, servant med underskuffer samt speil og belysning over servant. Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil montert øverst på vegg og tilluft via spalte i dør. Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater.
Tak: Malt betonghimling.

VVS og tekniske installasjoner:
- Synlige vannrør i: Kobber/metall på bad. PVC og rør i rør på kjøkken.
- Stoppekraner på bad.
- Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
- Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
- Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventil i soverom.
- Fjernvarmeanlegg.
- Felles varmtvann.

Elektriske anlegg:
- Automatsikringer. Skap plassert i felles gang.
- Hovedsikring på 32 amp.
- En kurs på 20 amp og 3 kurser på 15 amp.

Diverse:
- Takhøyde målt i stuen: 2,64m
- Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

**Parkering**
Sameiet har 19 parkeringsplasser i bakgården, en plass er avsatt til korttidsleie mens de øvrige leies ut til beboerne. Det er per i 21.05.2026 ingen venteliste - i henhold til opplysninger fra styret.

Det er ellers 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
Vesentlige oppdrageringer i leiligheten de siste årene:
2026:
- Veggflater og listverk malt mai
- Himlinger malt i mai
- Radioatorer i stue og på soverom malt i mai
2018:
- Nytt kjøkken
- Bad overflateoppusset

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

**Bygningssakkyndig**
Jan Gravdehaug

**Byggemåte**
Leilighetsbygg fra 1941. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Heis til etasjene. Felles brannvarsling i fellesarealer og leiligheter. Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur. Yttervegger i murkonstruksjon, fasader pusset og malt. Støpt kjellergulv. Oppg. A. Tak med svak helning, tekket med papp/asfalt. Oppg. B. Saltak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå. Støpte trapper i felles oppgang.

Vinduer og dører:
- Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.
- Entredør med B30, db (brann og lyddør).

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Innvendige overflater:
Det er noe knirk på gulv i gang.

Bad - Overflater vegger og himling:
Vegger i våtsonen har antatt smøremembran uten at det er dokumentert. Membran har oppnådd mer en halvparten av normal levetid og gis derfor TG2.

Bad - Overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad - Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken - Avtrekk:
Utlufting fra ventilator går til usikker type kanal.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder støpejern.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Gjelder i stue.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert: (TG:IU):
Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for

at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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**
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**
Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over løpende kostnader og strømforbruk.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 791,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felelskostnader i mnd er kr. 2 791,-
Herav:
Vaskeri felleskostnad: kr 50,-
Koll. avtale TV/internett: kr 514,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 2 227,-

Felleskostnader inkluderer vedlikehold og drift av sameiet. Drift inkluderer forsikring av bygningsmassen, kommunale avgifter, fjernvarme (oppvarming og varmtvann), TV/bredbånd (kr 514/måned), vaktmestertjenester, lån og avdrag felleslån, forretningsførsel, etc.

I henhold til opplysninger fra styret er felleskostnadene budsjetert med å øke med 2,5% fra 1.juli 2026.

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

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

**Kommunale avgifter**
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

**Andre utgifter**
Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over faste løpende kostnader.
Kjøper må regne med faste løpende kostnader som for eksempel:
- Felleskostnader kr. 2 677,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 087 304,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 349 216,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Stensgt 38, orgnr. 971274689

**Om sameiet**
Sameiet Stensgaten 38 med gnr. 216, bnr. 206 ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 64 seksjoner.

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

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

Trappevask, måking etc:
Trappevask foretas av et eksternt renholdsfirma. Måking, plenklipping, skifte av lyspærer, etc. foretas av sameiets vaktmester.

Utførte vedlikeholdsarbeider:
2025: Ny membran på de tre takterrassene som vender mot bakgården.
2022: Rørfornying (strømpemetoden) av innvendige soilrør. Rørfornyingen omfattet samtlige seksjoner med tilhørende stammer og grenrør samt alle bunnledninger for spillvann frem til kommunalt nett.
2020: Rørfornying (strømpemetoden) av soilrør fra terrasser/balkonger.
2020: Installert infrastruktur for 16 ladestasjoner for elbiler i bakgården.
2017: Tak over loft og trapperom B-fløy: Den gamle taksteiner og underliggende lekter ble fjernet og erstattet med nytt tak med elokserte aluminiumsplate. Det ble også montert nye snøfangere og nye takrenner.
2017: Lydfelle for avtrekksvifte på tak over 7. et. A-fløy: Ny vinkellydfelle, jetthette og vibrasjonsdempere ble montert på eksisterende vifte.
2014-16: Utskifting av 80-100 vinduer
2013: Installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i alle leiligheter og fellesareal.

Planlagt vedlikehold:
Styret opplyser om følgende: I 2026 har styret planlagt for ett vedlikeholdsprosjekt: Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer og vedlikehold av fasade. Budsjettet er ca. kr 3,2 MNOK som er forutsatt finansiert med sameiets bankbeholdning og refinansiering av eksisterende felleslån på ca. 1,2 MNOK som erstattes med et nytt felleslån på kr 2,5 MNOK med en nedbetaling over 10 år. (se vedlagte årsrapport for 2025 for mer informasjon).

**Forretningsfører**
Enqvist Boligforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Det krever ikke styregodkjenning av nye eiere.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 13 698,-

Avdrag: Kr 13 698,-

Sameiets totale lån og vilkår:
Lån nr. 9666.01.37413 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a. Restgjeld pr. 20.05.26 er kr 1 231 647,-.
Lånet innfris i 2031.

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 20.05.26 er kr 2 042 571,-.
Lånet innfris i 2037
Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025 er kr. 13 698,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 21 769,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 603 916, mot et budsjettert underskudd på kr 600 000. Hovedgrunnen til det positive avvike på ca. kr 1,2 mill. skyldes at «vindusprosjektet» ikke ble gjennomført i 2025.

Sameiet er budsjettert i å gå med et underskudd på kr. 2 441 500,-. Underskuddet skyldes planlagt vedlikeholdsprosjekt.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i alt vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad avholdes 1 til 2 ganger I året (vår/høst).

**Dyrehold**
Det følger av husordensreglene at dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86690899

## Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 2 151 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.

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Adamstuen, med kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Området er kjent for sine hyggelige bygårder, grønne parker og levende bymiljø med et bredt utvalg av caféer, restauranter, butikker og servicetilbud. Det er gangavstand til både Bislett, Majorstuen og Bogstadveien med gode shoppingmuligheter og et rikt kultur- og utelivstilbud. Nærområdet byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet St. Hanshaugen park og Idioten like i nærheten. Offentlig kommunikasjon er svært godt tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i området, som gir enkel tilgang til resten av Oslo.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et bredt utvalg av aktiviteter og fritidstilbud for både store og små. I nærområdet finner man flere parker og grøntområder som St. Hanshaugen park, som er et populært samlingspunkt med fine turstier, lekeplasser og gode muligheter for rekreasjon året rundt. Det er også kort vei til Bislett stadion med trenings- og idrettstilbud, samt flere treningssentre i området. For den kultur- og matinteresserte finnes et rikt utvalg av caféer, restauranter og hyggelige møteplasser langs Bogstadveien, Majorstuen og St. Hanshaugen. Området har i tillegg et levende byliv med kino, kulturarrangementer og shoppingmuligheter innen gangavstand.

Servicetilbud:
Området har et svært godt utvalg av servicetilbud med dagligvarebutikker, apotek, caféer, bakerier og spesialforretninger i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Bogstadveien og Majorstuen, som byr på et bredt handels- og servicetilbud med butikker, vinmonopol, restauranter og øvrige servicetjenester. I nærområdet finnes også flere treningssentre, helsetilbud og offentlig service. Offentlig kommunikasjon er meget god med buss- og trikkeforbindelser i kort gangavstand, som gir enkel tilgang til øvrige deler av Oslo.

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Marienlyst skole, som tilbyr undervisning for 1.-10. trinn. I nærområdet finnes også flere barnehager og øvrige skoletilbud. Beliggenheten gir kort vei til utdanningsinstitusjoner, samtidig som området er attraktivt for studenter og unge voksne med nærhet til både sentrum og flere høyskoler og universiteter i Oslo.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har meget gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til både buss- og trikkeholdeplasser i området. Fra nærliggende holdeplasser går det hyppige avganger til sentrum, Majorstuen, Grünerløkka og øvrige deler av Oslo. Det er også kort vei til T-baneforbindelser fra Majorstuen stasjon, som gir enkel tilgang til hele Oslo og omegn. For pendlere er området svært attraktivt med gode forbindelser til både Oslo sentrum og byens øvrige knutepunkter.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 07.12.1938 . Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 08.08.1941, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger et uatestert ekspedisjonsdokument for varmeanlegg i bygget, innlevert 24.02.1939.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Stensgata 35 D - oppføring av to balkonger
Saksnummer: 2025/10744 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462076
Status: Under behandling

Ullevålsveien 82 A - oppføring av balkong
Saksnummer: 2026/03045 - Byggesak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Thulstrups gate 4 - oppføring av 13 stk. midlertidige omsorgsboliger
Saksnummer: 2025/09618 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202453859
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av 13 stk. midlertidige omsorgsboliger.

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11348 - Byggesak
Mottatt sak: 01.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816745
Status: Under behandling
Det er søkt om oppføring av et frittliggende bolig- og næringsbygg (forretning/bevertning) på 7 etasjer. 1 etasje består av utadrettede næringsarealer samt fellesarealer for boligene, mens 2. til 7. etasje består av boliger fra 38 m2 -BRA til 150,9 m2 -BRA. Bygget oppføres også med en felles takhage. Tiltaket omfatter også parkeringskjeller over to plan under bebyggelsen med nedkjøring via regulert avkjørsel mot Ullevålsveien.

Fagerborggata 40 - boring av tre energibrønner
Saksnummer: 2025/09221 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201916270
Status: Under behandling

Brageveien 3 A - bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 2026/01163 - Byggesak
Mottatt sak: 02.02.2026
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer: 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.12.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06921
Status: Saken er avsluttet

Kirkeveien 166 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202454002 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.03.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06704
Status: Saken er avsluttet

Detaljregulering - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)
Saksnummer: 2025/06910 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201718902
Status: Under behandling

Eugenies gate 12 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06815
Status: Saken er avsluttet

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

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

301/216/206/21:
26.06.1888 - Dokumentnr: 900271 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

01.10.1985 - Dokumentnr: 60049 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/3188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 63 SEKSJONER

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

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

**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 stand. Leiligheten vil ikke vaskes ut før overtagelse.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Leiligheten vil ikke vaskes ut før overtagelse.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

**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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges

bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 875,-
Grunnpakke Leilighet kr. 5 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 94 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

**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 24. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

**Megler**
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

**Megler 2**
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Stensgata 38A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 341 elever, 18 klasser | 9 min 0.8 km |
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | 971 elever, 65 klasser | 11 min 0.9 km |
| **Ullevål skole (1-7 kl.)** | 335 elever, 17 klasser | 16 min 1.3 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 416 elever, 25 klasser | 4 min 0.3 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 13 min 1.2 km |
| **Heltberg Bislett** | | 12 min |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 13 min 1.2 km |

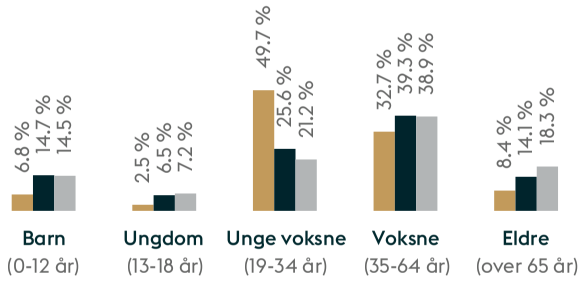
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Adamstuen** | Linje 19N | 4 min 0.3 km |
| **Adamstuen** | Linje 17, 18 | 4 min 0.3 km |
| **Blindern** | Linje 4, 5 | 18 min 1.5 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 7 min 2.6 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 3.9 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Fagerborg menighetsbarnehage (...** | 69 barn | 6 min 0.5 km |
| **Kirsebærjordet barnehage (1-5 ...** | 59 barn | 8 min 0.6 km |
| **Blindernveien SiO (0-4 år)** | 44 barn | 9 min 0.7 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

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

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Stensgata 38 A, 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 206, snr. 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²**



**Befaringsdato:** 18.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1943 **Eiendomsverdi ref nr:** OG8470

**Autorisert foretak:** Takstpartner Oslo AS

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

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Leiligheten består av entre, gang, bad/wc, kjøkken - stue og soverom.

Nytt kjøkken fra 2018. Bad overflateoppusset 2018.
Veggflater og himlinger malt mai 2026.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Bad nærmer seg sin antatte levealder, så oppgraderinger over tid må påregnes.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

**Leilighet - Byggeår: 1941**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Heis til etasjene.

Felles brannvarsling i fellesarealer og leiligheter.

Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Yttervegger i murkonstruksjon, fasader pusset og malt. Støpt kjellergulv.
Oppg. A. Tak med svak helning, tekket med papp/asfalt.
Oppg. B. Saltak tekket med takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

---

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

---

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater og listverk malt mai 2026.

---

Himlinger består av:
Malt betonghimling.
Takhøyde i stue = 2,64 m.
Himlinger malt mai 2026.

---

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i betong.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Leiligheten har malt glatt dør til bad. Malte fyllingsdør til soverom.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Fast garderobeskap i gang.
Garderobeskap med speilfront i soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Malt innvendig tak. Flislagte (flis på flis) vegger.
Fliser fra 2018.
Gulvet er med fliser (flis på flis). Vegghengt radiator.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Fliser fra 2018.
Stålsluk. Ukjent tettesjikt / membran.

Bad med dusjkabinett. Servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med mørke glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp.
Integrert komfyr og micro.
Tilpasset oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Fliser over benk.
El. pumpe for spillvann.
Waterguard under benk.
Hvitevarer ikke testet.
Ventilator via et lengere rørstrekk til kanal / utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall på bad. PVC og rør i rør på kjøkken.

# Beskrivelse av eiendommen

Stoppekraner på bad.
Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventil i soverom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.
Radiatorer i stue og soverom malt mai 2026.

Automatsikringer. Skap plassert i felles gang.
Hovedsikring på 32 amp.
En kurs på 20 amp og 3 kurser på 15 amp.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

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

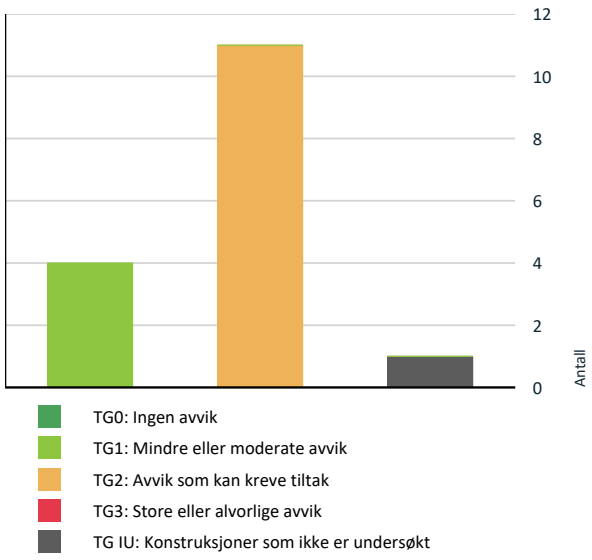
Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.

Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.
Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1941

**Kommentar**
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

**Anvendelse**
Leiligheten benyttes idag til utleie.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2018 | Modernisering | Nytt kjøkken |
| 2018 | Modernisering | Bad overflateoppusset. |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Heis til etasjene.

Felles brannvarsling i fellesarealer og leiligheter.

Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Yttervegger i murkonstruksjon, fasader pusset og malt. Støpt kjellergulv.
Oppg. A. Tak med svak helning, tekket med papp/asfalt.
Oppg. B. Saltak tekket med takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

---

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er 41 år, og en utskiftninger av disse (pga normal levetid) begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.



Utv. vindusramme i stue

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

---

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater og listverk malt mai 2026.

---

Himlinger består av:
Malt betonghimling.
Takhøyde i stue = 2,64 m.
Himlinger malt mai 2026.

---

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er noe knirk på gulv i gang.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig for knirk i laminat, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt glatt dør til bad. Malte fyllingsdør til soverom.

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

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Fast garderobeskap i gang.
Garderobeskap med speilfront i soverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

## VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt innvendig tak. Flislagte (flis på flis) vegger.
Fliser fra 2018.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vegger i våtsonen har antatt smøremembran uten at det er dokumentert.
Membran har oppnådd mer en halvparten av normal levetid og gis derfor TG2

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er med fliser (flis på flis). Vegghengt radiator.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Fliser fra 2018.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er stålsluk og membran med ukjent utførelse.
Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder
(forventet levetid)

**Vurdering av avvik:**

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bad med dusjkabinett. Servant med underskuffer. Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.



Vannlås under servant

## 2. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Tilluft fra spalte i dør.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

## 2. ETASJE > BAD / WC

### TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med mørke glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp.
Integrert komfyr og micro.
Tilpasset oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Fliser over benk.
El. pumpe for spillvann.
Waterguard under benk.
Hvitevarer ikke testet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Vannlås under kjøkkenbenk.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator via et lengere rørstrekk til utlufting / kanal.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Utlufting fra ventilator går til usikker type kanal.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Kontakt styret for nærmere informasjon vedr. avtrekk til kanal.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Synlige vannrør i: Kobber/metall på bad. PVC og rør i rør på kjøkken.
Stoppekraner på bad.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Gjelder støpejern.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventil i soverom.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder i stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

## Varmesentral

**Beskrivelse**

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Felles varmtvann.
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.
Radiatorer i stue og soverom malt mai 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Skap plassert i felles gang.
Hovedsikring på 32 amp.
En kurs på 20 amp og 3 kurser på 15 amp.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Ved nytt kjøkken 2018 samt oppussing av bad 2018.**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme**
    **ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å**
    **undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person**



Kursfortegnelse



Sikringskap

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 32 | | | 32 | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **32** | **2** | | | |
| **SUM BRA** | **34** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, gang, bad / wc, kjøkken, stue, soverom | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Leiligheten disp. 1 bod ca. 2 m². Merket nr. 8.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innvendig målte arealer.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.

Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se tilstandsrapport for detaljer

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.5.2026 | Jan Gravdehaug | Takstingeniør |
| | Markus Holmboe-Rye | Viste |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 206 | | 21 | 2151 m² | Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal. | Ikke relevant |

**Adresse**
Stensgata 38 A

**Hjemmelshaver**
Ekebergbygg AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende i veletablert boligområde på Adamstuen. Gode adkomstforhold, med kort vei til forretninger, skoler og barnehager i området. Gangavstand til parker og grøntområder.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

**Om tomten**

Pent opparbeidede fellesarealer med div. prydbusker, trær, sittebenker og lekeareal. Asfaltert adkomst.
Sameiet disponerer biloppstillingsplasser på eiendommen. Søknad etter liste/ansenitet.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Viste | | Markus Holmboe-Rye som viste leilighet og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OG8470

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Anders Gunnar Håseth | 9578-5999-4-1848563 | 2026-05-23 12:32:34 |

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
23. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0305/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Stensgata 38A, 0358 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Ekebergbygg AS v/ Anders Gunnar Håseth

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. januar 2018

**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: 86690899
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## 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:** AZ Byggservice AS gjorde følgende i 2018: La nye fliser på gulv og vegger Funksjonell VVS AS (2018) Monterte nytt dusjkabinett, opplegg vaskemaskin og baderomsinnredning.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Willy Olsen EL Installasjon AS utførte i 2018 følgende: Elektrikerarbeider hovedsakelig ifb. flytting av kjøkken i åpen løsning med opplegg til kjøkken: stikk til hvitevarer, platetopp og ovn, komfyrvakt. Men også noen brytere og stikk i stue, soverom, entré og bad, samt opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og belysning på bad Vi har kvitteringene på det utførte arbeidet men ikke samsvarserklæringen, kanskje elektriker har den arkivert.

---

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

Nei

---

**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:** Funksjonell VVS AS følgende rørleggerarbeider i 2018. Dette i forbindelse med etablering av nytt kjøkken og noen oppgraderinger av badet. Arbeidene omfattet blant annet vann- og avløpsrør, opplegg til oppvaskmaskin og vaskemaskin, montering av Waterguard, nytt kjøkkenbatteri, dusjkabinett, servant samt tilkobling av eksisterende og nye avløp.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke noe om kjeller/loft, men vi flyttet kjøkkenet ut i åpen løsning på stuen i 2018.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nei, kun pumpe til avløpsvann på kjøkken

---

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten (ex vinduer/karmer) ble malt i mai 2026. Det ble lagt nytt gulv (lamina) utført av AZ Byggservice AS i 2018

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Sameiet har i 2026 planlagt vedlikeholdsprosjekt knyttet til enkelte vinduer/balkongdører og fasade, herunder utbedring av sprekker i puss og utskifting/vedlikehold av enkelte vinduer iht. opplysninger i årsmøtepapirer.

**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:** Det vil bli lagt ved en tilstandsrapport fra mai 2026

**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?** I tilstandsrapport fra mai 2026 som vil bli lagt ved salgsoppgaven

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Sameiet har varslet planlagt vedlikeholdsprosjekt knyttet til vinduer og fasade i 2026. I forbindelse med dette er det varslet en økning i felleskostnader lik ca. 2,5%

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Generelt forbehold: Jeg (selger) gjør oppmerksom på at jeg ikke har bebodd leiligheten og heller ikke har lest alle referater eller annen korrespondanse fra sameiet. Jeg kan derfor ikke utelukke at det foreligger saker som en kjøper burde være kjent med, eller tiltak som burde vært byggemeldt eller søkt sameiet. Svarene jeg har gitt ovenfor må ikke anses som uttømmende eller nødvendigvis korrekte, spesielt på punkter der jeg har svart 'nei'. Dersom jeg hadde bodd i leiligheten ville jeg hatt bedre kjennskap til forhold som kan være relevante. Jeg anbefaler å kontakte styret i sameiet og/eller forretningsfører for å innhente ytterligere informasjon, samt å undersøke leiligheten grundig, videre lese godt gjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 14-0305/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Anders Gunnar Håseth** | **2026-05-23** |

Identifikasjon

Anders Gunnar Håseth

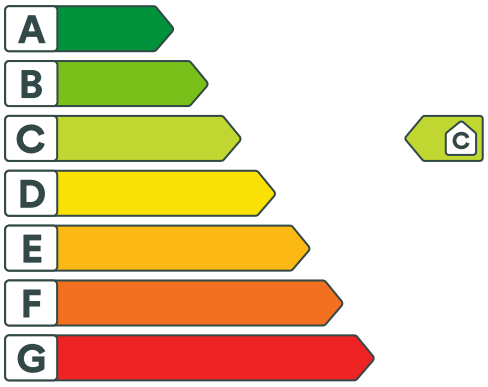
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Stensgata 38A, 0358 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**21.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-299186** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80527705** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**206** |
| Seksjonsnummer<br>**19** | Bruksenhetsnummer<br>**H0203** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1941** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**34,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**32,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **157,42 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **157,42 kWh/m²** | **8 167 kWh** |




# Stensgata 38A, 0358 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Stensgata 38A, 0358 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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 23: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Albertine Elizabeth Tønsberg

Oslo, 20.05.2026

**Deres ref: 14-0305/26**
**Vår ref: 426-1-21**
**Eiendommens navn: Sameiet Stensgaten 38**
**gnr 216 bnr 206snr 21 i OSLO kommune**
**Adresse: Stensgaten 38, 0358 OSLO**
**Org. nr.: 971274689**
**Selger: Ekebergbygg AS**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86690899

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |
| Månedlige kostnader: | | |
| Vaskeri felleskostnad | kr | 50,00 |
| Koll. avtale TV/internett | kr | 400,00 |
| Andel felleskostnader etter eierbrøk | kr | 2 227,00 |
| **Totalt** | **kr** | **2 677,00 pr. mnd**. |

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

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 9666.01.37413 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a. Restgjeld pr. 20.05.26 er kr 1 231 647,-.
Lånet innfris i 2031.

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 20.05.26 er kr 2 042 571,-.
Lånet innfris i 2037.
Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

| | |
|---|---|
| Andel formue: | kr 21 769,00 |
| Andel gjeld: | kr 13 698,00 |

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

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

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 725,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

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

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

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

**SAMEIET STENSGATEN 38**

# VEDTEKTER
# HUSORDENSREGLER

# ARTICLES OF ASSOCIATION
# HOUSE RULES

## NORSK OG ENGELSK VERSJON

Oslo, 14.01.2020

# VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 38

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

## 1. Navn, formål mv.

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

## 2. Seksjonene

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

## 2. Disposisjon over seksjonen

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

## 4. Forkjøps- og løsningsrett

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

## 5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

**Retningsregler ved oppussing/rehabilitering av bad/våtrom:**

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

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

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

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

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

**Retningsregler ved bygningsmessige endringer forøvrig:**

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

Søknaden må omfatte følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Ettersyn mv**

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

**7. Ytre vedlikehold**

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

**8. Parkeringsplasser**

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

**9. Felleskostnader og inntekter**

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

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

**10. Husordensregler**

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

**11. Ansvar for sameiets forpliktelser**

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

**12. Årsmøtet**

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

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

## 13. Innkalling til ordinære årsmøter

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

## 14. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

## 15. Nærmere om årsmøtet

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

## 16. Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.
Det kreves likevel to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse,
3. Vedtak som nevnt i paragraf 49 b og c om eierseksjoner, bl.a. om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen.
4. Fastsettelse av bruksområder og bransje for de enkelte forretningsseksjoner og eventuell endring av bruksområde/bransje.

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

### 17. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

### 18. Styret

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

### 19. Innkalling til styremøter

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

### 20. Styremøter

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

### 21. Styrets kompetanse m.v.

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

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

**22. Inhabilitet for styremedlem**

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

**23. Regnskap og revisjon**

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

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

**25. Mislighold**

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

**26. Lov om eierseksjoner**

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

# Husordensregler for Sameiet Stensgaten 38

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

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

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

**1.**

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

**2.**

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

**3.**

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

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

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

**4.**

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

**5**.

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

Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

**6.**

Det må ikke legges ut mat til dyr.

**7.**

Alle dører til gårdens fellesarealer skal holdes låst.

**Fellesrom:**

**8.**

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

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

**9.**

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

**10.**

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

**Indre orden:**

**11.**

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

**12.**

Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

**13.**

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

**14.**

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

**15.**

**Brannvern**

Det skal i hver seksjon ligge et laminert infobrev og en alarminstruks for hovedsentralen på norsk og engelsk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sette seg inn i disse regler, og lære seg alarmsentralen i hovedinngangene. Vaktmester kan på oppfordring undervise i dette.

Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å informere om dette, og om hvordan røyk og vanndamp kan utløse falsk alarm. Det er seksjonseiers plikt å vise egen leietaker hvordan utløst alarm resettes.

Det hele er da basert på at den enkelte selv klarer å resette feil utløste alarmer på sentralene i hovedinngang A og B. Må andre tilkalles som f.eks vaktmester eller styreleder, koster det penger. Vaktmester kan kun kontaktes utenfor ordinær arbeidstid.

Disse beløp er kr. 500 på dagtid 0800 til 2200, kr. 800 på natt 2200 -0800. I tillegg kommer eventuell kjøregodtgjørelse.

Må elektriker fra installasjonsfirmaet tilkalles, viderefaktureres hele beløpet til den enkelte seksjonseier, minimumsbeløp for utrykning er fra kr 3.500,-. Dette gjelder uttrykning innenfor vanlig arbeidstid utover dette tidspunkt tilkommer overtidstillegg. Med dette menes utløst falsk alarm og at man ikke selv klarer å stenge av sentralen i hovedinngangen.

En utløst alarm kan kun stenges på sentralene!

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

**16.**

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

**17.**

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

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

Godkjent på årsmøte 28.03.22

*English translation for information purposes only*

# ARTICLES OF ASSOCIATION FOR THE STENSGATEN 38 CONDOMINIUM ASSOCIATION

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

## 1. Name, objects, etc.

The name of the Condominium Association is Sameiet Stensgaten 38.

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

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

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

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

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

## 2. Owner-tenant sections

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

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

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

## 3. Control over sections

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

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

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

## 4. Pre-emption and redemption right

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

## 5. Section owners' maintenance obligations

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

The section owner's maintenance obligations include:

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

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

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

**Rules for refurbishing/renovating bathrooms/wet rooms**

Prior to start-up:

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

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

After completion:

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

- A declaration of compliance from the contractors that performed the work with a confirmation that the work was performed in accordance with laws and regulations and in accordance with the contract and the description submitted.
- Documentation of products and product characteristics.

- Photographs of the membrane at the floor/wall transition, the seal between the membrane and the drain and concealed pipes/electrical installations before the floor or ceiling is tiled etc.

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

**Additional rules pertaining to structural modifications:**

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

The application must contain the following information:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6. Inspection etc.

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

### 7. External maintenance

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

### 8. Parking spaces

The condominium's parking spaces are leased out preferably to residents of the condominium's residential sections. Spaces are allocated by seniority, unless special reasons indicate that an

exception should be made. The arrangement is administered by the Board. When a resident moves, the parking space reverts to the condominium associated for reallocation among residents.

## 9. Common expenses and revenue

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

### 10. House rules

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

## 11. Liability for the obligations of the Condominium Association

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

## 12. Annual General Meeting

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

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

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

The General Meeting hires any business manager and caretaker.

### 13. Notice of Ordinary General Meetings

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

### 14. Notice of Extraordinary General Meetings

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

### 15. Particulars regarding the Annual General Meeting

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

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

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

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

The minutes shall be made available to the section owners.

### 16. The competence of the Annual General Meeting

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

### 17. Conflicts of interest

No one may vote on matters concerning:

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

b) His or her own liability to the Condominium Association

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

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

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

### 18. Board

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

### 19. Notice of Board meetings

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

### 20. Board meetings

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

### 21. The competence of the Board etc.

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

### 22. Conflicts of interest for Board members

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

### 23. Accounting and auditing

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

## 24. Sale and letting

In the event a unit is sold or let, the Board shall be notified in writing.

If a section owner lets his or her dwelling, he or she shall ensure that the tenant commits himself or herself in writing to comply with the Condominium Association's Articles of Association and decisions of Annual General Meetings and the Board.

The Business Manager is given the right to charge a new section owner a fee for his or her work connected with change of ownership and an information fee in connection with information for the real estate agent. The fee is subject to Board approval.

In addition, a new owner must pay a fee related to the transfer of his or her section to cover signs and other occupancy costs. The Board sets this fee each year.

## 25. Breach

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

## 26. Owner-Tenant Section Act

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

(

# House Rules for Sameiet Stensgaten 38

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

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

This means that all residents should:

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

**1.**

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

**2.**

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

**3.**

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

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

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

**4.**

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

**5.**

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

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

**6.**

No food may be set out for animals.

**7.**

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

**Common spaces:**

**8.**

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

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

**9.**

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

**10.**

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

damage.

**General house rules:**

**11.**

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

**12.**

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

**13.**

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

**14.**

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

**15.**
**Fire safety**

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

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

**16.**

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

**17.**

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

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

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

ENQVIST

# INNKALLING TIL
# ORDINÆRT ÅRSMØTE

## Sameiet Stensgaten 38



### INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

### ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

# Innkalling til ordinært årsmøte

## i Sameiet Stensgaten 38

Ordinært årsmøte i **Sameiet Stensgaten 38** avholdes:

**Tid:** **6. mai, 2026 kl. 18.00**
**Sted:** Stensgata 38B, 0358 Oslo

## Konstituering

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

## Følgende saker skal behandles

**1** Styrets årsrapport for 2025
**2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
**3** Fastsettelse av styrehonorar for 2025
**4** Ny Husordensregel - Nr. 18 Røyking på fellesarealer
**5** Innhenting av tilbud på refinansiering av sameiets lån
**6** Budsjett 2026
**7** Valg

Oslo, 27.04.2026
**Styret i Sameiet Stensgaten 38**

## Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

## Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

**Flertallskrav:** Orienteringssak

# Styrets årsrapport for 2025

## 1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Marianne Loe |
| Nestleder: | Davide Liberati |
| Styremedlem: | Phillip Sell |
| Styremedlem: | Tor Arne Sperre |

## 2. GENERELT OM SAMEIET

| | |
|---|---|
| Sameiets navn: | Sameiet Stensgaten 38 |
| Antall boligseksjoner: | 64 |
| Kommune: | Oslo |
| Sameiets org.nr.: | 971274689 |
| Forretningsfører: | Enqvist Boligforvaltning AS |
| Kontaktperson forr.fører: | Belmin Keranovic |
| Revisor: | BDO AS |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Forsikringsnummer: | 86690899 |

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

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

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

## 3. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2025.

## 4. STYRETS ARBEID I 2025

Det er avholdt 4 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, i tillegg har styret hatt kontinuerlig kontakt vedrørende pågående saker og daglig drift. Det har vært befaringer og møter med entreprenører som har utført vedlikeholdsarbeid.

**Ny membran på tre takterrasser mot bakgården**
Høsten 2025 ble det ble lagt ny membran på de tre takterrassene som vender mot bakgården. Gesimsbeslag ble fjernet før pvc-membran ble lagt på tak og over gesims. Deretter ble det lagt nytt gesimsbeslag og sliss beslag. Totalkostnaden endte på kr 232 000, som er i henhold til budsjett.

**Oppgradering av heisalarm til 4G**
Som følge av avviklingen av 2G-nettet i Norge ble heisalarmen oppgradert til 4G av Kone AS i 2025. Vi byttet samtidig selskap for alarmberedskap fra Alvern til Kone, da deres tilbud var bedre.

**Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer og vedlikehold av fasade**
Vinduene i sameiet varierer i årstall fra 1985-2018. For å få en god innsikt og et bedre beslutningsgrunnlag, engasjerte styret en entreprenør for å foreta utvendig befaring av vinduer og fasade. Medio april ble fasaden inspisert visuelt fra utsiden, inkludert vinduer, dører, puss og overganger.

Entreprenørens konklusjon er at bygget fremstår generelt i god stand, særlig når det gjelder tak og beslag. Det er imidlertid påvist varierende tilstand på vinduer, med størst slitasje mot Stensgata og innkjøringen. De anbefaler oss å skifte 58 vinduer/balkongdører grunnet råteskader, mens andre kan vedlikeholdes og ha en restlevetid på 5–10 år. Fasaden har også enkelte sprekker og behov for utbedring; anslagsvis ca. 100 m² murpuss bør repareres før overflatebehandling. Samlet sett

anbefaler de en kombinasjon av fasaderehabilitering og gradvis utskifting av vinduer for å sikre byggets tilstand og energieffektivitet på lengre sikt.

Anbefalingen fra entreprenør har et vesentlig større omfang enn det styret tidligere har planlagt for.

**Norgespris**
Styret har inngått avtale om Norgespris både for fjernvarme og strøm. Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir en forutsigbar strømpris. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime ekskl. mva. (50 øre per kilowattime inkl. mva.). Prisen vil bli justert 1. januar 2027.

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

**Dugnad**
Det ble avholdt vårdugnad 24. mai 2025, hvor bla. grøntområdene ble stelt, asfalten og taket på sykkelskuret ble kostet. Dugnadene ble avsluttet med grilling og sosialt samvær. En stor takk til alle som deltok!

**Et godt og bærekraftig bomiljø – vårt felles ansvar**

**Renovering og oppussing:** Vår gård er fra 1940, og det pågår jevnlig oppussing og renovering av seksjoner. Slike arbeider kan medføre støy og ulemper for øvrige beboere i renoveringsperioden. De fleste følger sameiets vedtekter og husordensregler, men dessverre ikke alle. Styret minner om at seksjonseiere plikter å kontakte styret før det igangsettes bygningsmessige endringer som går utover vanlig vedlikehold, og at alt arbeidet utføres i tråd med gjeldende regler.

Vi alle, har av og til små prosjekter, henge opp en hylle eller et bilde. Man er kanskje fristet til å utføre denne «lille» jobben på kveldstid eller i helger. Også mindre arbeider, som boring og hamring, må utføres innenfor tillatte tidsrom. Vi oppfordrer alle til å vise hensyn til naboer og sette seg inn i husordensreglene før arbeid igangsettes.

**Utleie:** Det er et stort antall leiligheter i vårt sameie som leies ut. Styret registrerer at ikke alle leietakere får tilstrekkelig informasjon av utleier om sameiets husordensregler og rutiner ved innflytting. Dette kan føre til unødvendige utfordringer knyttet til blant annet brannsikkerhet og bruk av fellesarealer.

Styret minner derfor om at utleier har ansvar for å:

- Informere leietaker om sameiets husordensregler
- Gjennomgå bruk av branntavle og sikkerhetsrutiner
- Melde inn leietakers kontaktinformasjon til styret før innflytting

Et godt informert bomiljø bidrar både til trivsel og redusert belastning på fellesskapet.

**Avfallshåndtering:** De fleste beboere sorterer avfall korrekt, men det forekommer feilsortering. Dette gjelder blant annet:

- Bruk av poser for mat- og plastavfall til restavfall
- EE-avfall, batterier og glass og metall kastes i restavfall
- Restavfall kastes i papiravfallsdunkene

Feilsortering fører til økte samfunnskostnader og dårligere miljøeffekt.

Styret minner om at det er ikke tillatt å hensette avfall på fellesområder, verken ute, i kjeller eller på loft. I forbindelse med dugnader settes det ut i-sekker til større avfall.

**Energiforbruk:** Sameiet Stensgaten 38 benytter fjernvarme til oppvarming og varmtvann. Dette utgjør sameiets største kostnad. Kostnaden fordeles etter eierbrøk, vi har ikke individuell måling. Ved mer bevisst energibruk anslås det at sameiet kan redusere forbruket med 15–20 %, tilsvarende 80 000–160 000 kroner årlig.

Enkle tiltak har stor effekt: Luft kort og effektivt (5-10 minutter) fremfor å ha vinduer på gløtt over tid og senke temperaturen når ingen er hjemme. Redusert energiforbruk gir ikke bare lavere kostnader, men bidrar også til redusert miljøpåvirkningen fra Sameiet Stensgaten 38.

Den billigste og mest miljøvennlige energien er den som ikke blir brukt.

*Et godt bomiljø og en bærekraftig drift av sameiet forutsetter at alle beboere bidrar. Husordensreglene gjelder for alle – ikke bare naboen. Ved å ta ansvar for egen adferd bidrar vi sammen til at Stensgata 38 forblir et trygt, trivelig og miljøvennlig sted å bo.*

## 5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

**Utførte vedlikeholdsarbeider**

- 2025 - Ny membran på de tre takterrassene som vender mot bakgården.
- 2022 - Rørfornying (strømpemetoden) av innvendige soilrør. Rørfornyingen omfattet samtlige seksjoner med tilhørende stammer og grenrør samt alle bunnledninger for spillvann frem til kommunalt nett.
- 2020 - Rørfornying (strømpemetoden) av soilrør fra terrasser/balkonger.
- 2020 - Installert infrastruktur for 16 ladestasjoner for elbiler i bakgården.
- 2017 - Tak over loft og trapperom B-fløy: Den gamle taksteiner og underliggende lekter ble fjernet og erstattet med nytt tak med elokserte aluminiumsplate. Det ble også montert nye snøfangere og nye takrenner.
- 2017 - Lydfelle for avtrekksvifte på tak over 7. et. A-fløy: Ny vinkellydfelle, jetthette og vibrasjonsdempere ble montert på eksisterende vifte.
- 2014-16: Utskifting av 80-100 vinduer
- 2013 – Installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i alle leiligheter og fellesareal.

Oslo, 27.04.2026
**Styret i Sameiet Stensgaten 38**

ENQVIST

# Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:**
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 603 916, mot et budsjettert underskudd på kr 600 000. Hovedgrunnen til det positive avvike på ca. kr 1,2 mill. skyldes at «vindusprosjektet» ikke ble gjennomført i 2025.

Sameiets bankinnskudd ved utgangen av året var kr 2 117 179, en nedgang på kr 8 752 i løpet av året. Rentebærende gjeld ble nedbetalt med kr 478 326, utestående rentebærende gjeld pr. 31.12.2025 var kr 3 419 671.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Restanser på andel felleskostnader:**
Ved årsskiftet var det kr 56 019 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 47 075.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

# Resultatregnskap

## Sameiet Stensgaten 38

| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 2 577 036 | 2 577 040 | 2 545 410 |
| Andre inntekter | 2 | 875 895 | 804 900 | 867 862 |
| **Sum driftsinntekter** | | **3 452 931** | **3 381 940** | **3 413 272** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 100 000 | 100 000 | 100 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 43 063 | 45 280 | 62 104 |
| Kommunale avgifter | | 510 572 | 510 200 | 479 605 |
| Vedlikehold | 4 | 430 092 | 1 381 000 | 99 377 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 354 432 | 349 600 | 306 432 |
| Driftskostnader | 5 | 767 016 | 945 310 | 864 704 |
| Honorarer | 6 | 146 837 | 139 610 | 134 784 |
| Forsikring | | 262 303 | 262 300 | 238 354 |
| Andre kostnader | 7 | 15 616 | 18 020 | 19 038 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 629 932** | **3 751 320** | **2 304 397** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **822 999** | **-369 380** | **1 108 874** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 53 232 | 46 400 | 50 264 |
| Finanskostnader | 9 | 272 314 | 277 020 | 306 709 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-219 083** | **-230 620** | **-256 445** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **603 916** | **-600 000** | **852 430** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 603 916 | 0 | 852 430 |
| **Sum overføringer** | | **603 916** | **0** | **852 430** |

# Balanse

## Sameiet Stensgaten 38

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 47 075 | 5 243 |
| Andre fordringer | 10 | 168 423 | 111 408 |
| Bankinnskudd mv. | 11 | 2 117 179 | 2 125 930 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 332 676** | **2 242 581** |
| **Sum eiendeler** | | **2 332 676** | **2 242 581** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -1 274 040 | -1 877 956 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-1 274 040** | **-1 877 956** |
| **Gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld | 13 | 3 419 671 | 3 799 037 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **3 419 671** | **3 799 037** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 56 019 | 66 136 |
| Leverandørgjeld | | 26 729 | 12 361 |
| Påløpte kostnader | | 72 311 | 105 833 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 31 985 | 137 171 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **187 045** | **321 500** |
| **Sum gjeld** | | **3 606 716** | **4 120 538** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **2 332 676** | **2 242 581** |

OSLO, 24.04.2025 /
Styret for Sameiet Stensgaten 38

Marianne Loe
Styrets leder

Davide Liberati
Styremedlem

Tor Arne Ulvestad Sperre
Styremedlem

Philipp Christof Sell
Styremedlem

**Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives**

Sameiet er et eierseksjonssameie organisert i henhold til eierseksjonsloven. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer tilknyttet sameiet, herunder tekniske installasjoner, bygningsmasse og utomhusarealer. Sameiet driver ikke næringsvirksomhet.
Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er lokalisert på [adresse].

**Note 1 Regnskapsprinsipp**

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

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

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

**Note 2 Andre inntekter**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Bodleie | 13 151 | 0 | 7 355 |
| Parkering | 107 579 | 106 500 | 109 250 |
| Vaskeri | 38 400 | 38 400 | 38 400 |
| IN-lån innkrevd fra eiere (lån (37405) * | 338 486 | 289 000 | 398 276 |
| Flyttegebyr | 9 000 | 0 | 6 000 |
| Salg av nøkler og portåpnere | 1 501 | 0 | 1 381 |
| Kabel-TV | 354 432 | 349 600 | 307 200 |
| Andre inntekter | 13 346 | 21 400 | 0 |
| **Sum** | **875 895** | **804 900** | **867 862** |

** se note 13*

**Note 3 Personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 22 976 | 24 000 | 58 608 |
| Feriepenger | 2 344 | 2 880 | 6 597 |
| Arbeidsgiveravgift | 17 413 | 18 400 | 19 529 |
| Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar | 0 | 0 | 379 |
| Arb.giv.avg av pål. feriepenger | 330 | 0 | 527 |
| Lønnsrefusjon fra NAV | -1 689 | 0 | -23 536 |
| Motkonto ref sykepenger | 1 689 | 0 | 0 |
| **Sum** | **43 063** | **45 280** | **62 104** |

Selskapet har ansatt vaktmester i ca 6% stilling.
Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Note 4 Vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygning | 0 | 10 000 | 0 |
| Vedlikeholdsprosjekter | 231 601 | 1 150 000 | 0 |
| Vedlikehold utearealer | 2 259 | 20 000 | 3 475 |
| Vedlikehold bygning innv. | 17 730 | 5 000 | 8 000 |
| Vedlikehold vaskeri | 5 382 | 10 000 | 11 324 |
| Vedlikehold og drift heis | 92 971 | 70 000 | 42 752 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 15 544 | 10 000 | 7 579 |
| Vedlikehold VVS | 10 240 | 20 000 | 23 567 |
| Egenandel forsikring | 24 000 | 24 000 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 17 689 | 30 000 | 2 680 |
| Drift - brannsikkerhet | 12 488 | 30 000 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 190 | 2 000 | 0 |
| **Sum** | **430 092** | **1 381 000** | **99 377** |

*Differansen mellom resultat og budsjett skyldes at planlagt vedlikehold er blitt utsatt.*

**Note 5 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Strøm fellesanlegg | 49 579 | 60 200 | 52 739 |
| Strøm elbiler | 0 | 0 | -1 843 |
| Fjernvarme | 596 178 | 745 000 | 681 079 |
| Service sentralvarme | 0 | 10 000 | 0 |
| Renhold | 88 788 | 88 800 | 86 748 |
| Container og annen renovasjon | 4 994 | 10 000 | 7 936 |
| Skadedyrkontroll | 17 265 | 16 500 | 16 171 |
| Serviceavtale brannvern | 0 | 0 | 11 925 |
| Driftsmaterialer | 0 | 4 600 | 0 |
| NORIK - årslisenser | 10 213 | 10 210 | 9 950 |
| **Sum** | **767 016** | **945 310** | **864 705** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 16 838 | 12 000 | 10 300 |
| Forretningsførsel | 112 900 | 112 900 | 109 126 |
| Ekstra forretningsførsel | 2 387 | 10 410 | 1 075 |
| IN-lån adm.gebyr | 10 413 | 0 | 10 000 |
| Andel systemkostnader | 4 300 | 0 | 0 |
| Beboerportal | 0 | 4 300 | 4 283 |
| **Sum** | **146 837** | **139 610** | **134 784** |

**Note 7 Andre kostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Kontingenter | 3 200 | 3 200 | 3 100 |
| Styre- og årsmøter | 0 | 0 | 100 |
| Styreutgifter | 0 | 1 000 | 0 |
| Dugnader, Tilstelninger | 3 927 | 3 000 | 2 202 |
| Bankomkostninger | 7 588 | 9 000 | 8 678 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 0 | 157 |
| Diverse kostnader | 901 | 1 820 | 4 800 |
| **Sum** | **15 616** | **18 020** | **19 037** |

**Note 8 Finansinntekter**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Renteinntekter kunder | 200 | 0 | 304 |
| Bankrenter | 27 204 | 0 | 26 454 |
| Andre renteinntekter | 62 | 26 400 | 0 |
| Utbytte fra Gjensidigestuftelsen | 25 765 | 20 000 | 23 507 |
| **Sum** | **53 232** | **46 400** | **50 265** |

**Note 9 Finanskostnader**

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| Renter leverandører | 0 | 0 | -123 |
| Renter lån 37413, felles | 106 762 | 108 500 | 123 317 |
| Gjeldsrenter lån 37405 IN * | 165 553 | 168 520 | 183 515 |
| **Sum** | **272 315** | **277 020** | **306 709** |

* se note 13

**Note 10 Andre fordringer**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Til fakturering | 49 872 | 1 843 |
| Ladestasjon el-bil | 27 543 | 32 957 |
| Forskuddsbet. kostnader | 91 008 | 76 608 |
| **Sum** | **168 423** | **111 408** |

**Note 11 Bankinnskudd**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Nøkkelkasse | 0 | 2 767 |
| Driftskonto: 9666.01.44738 | 1 430 997 | 1 462 605 |
| Sparekonto: 9666.01.53656 | 669 509 | 643 886 |
| Skattetrekkskonto: 9666.01.48156 | 16 672 | 16 672 |
| **Sum** | **2 117 178** | **2 125 930** |

**Note 12 Egenkapital**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | -1 877 956 | -2 730 386 |
| Årets resultat | 603 916 | 852 430 |
| **Egenkapital 31.12.** | **-1 274 040** | **-1 877 956** |

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

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

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

**Note 13 Langsiktig gjeld**

| | | |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137405. Lån med adm. IN-ordning | | |
| Annuitetslån - pr 31.12.: 7,05 % rente (nom) - innfrielse 2037 | | |
| Låneramme 2022 | 4 700 000 | |
| Innfrielser tidligere år | -2 207 493 | |
| Innfrielse i år | -52 000 | |
| Avdrag tidligere år | -223 207 | |
| Avdrag i år | -120 930 | |
| Saldo 31.12. | 2 096 370 | **2 096 370** |
| *Kr 1 362 300 forfaller om mer enn 5 år etter balansedag* | | |
| | | |
| Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137413. Felleslån | | |
| Annuitetslån - pr 31.12.: 7,05 % (nom) - innfrielse 2031 | | |
| Låneopptak des. 2021 | 2 100 719 | |
| Avdrag tidligere år | -570 982 | |
| Avdrag i år | -206 436 | |
| Saldo 31.12. | 1 323 301 | **1 323 301** |
| Kr. 25 100,- forfaller om mer enn 5 år etter balansedag | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld 31.12.** | | **3 419 671** |

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

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

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

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

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

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Avregning IN-ordning | 1 848 | 1 483 |
| Nøkkelkasse - netto utlegg | 1 794 | 0 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -238 | -3 319 |
| Pål. arb.giv.avg. avs. feriep. | 292 | 842 |
| Depositum Ladepunkt El-bil | 25 946 | 32 958 |
| Skyldig feriepenger | 2 344 | 6 247 |
| Annen Kortsiktig / periodis.lån 24703 | 0 | 98 960 |
| **Sum** | **31 985** | **137 171** |

**Note 15 Disponible midler**

| | Regnskap 2025 |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **1 921 081** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | 603 916 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -379 366 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **2 145 631** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | 224 550 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 2 332 676 |
| - Kortsiktig gjeld | -187 045 |
| **= Disponible midler 31.12** | **2 145 631** |

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

## Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Fastsettelse av styrets honorar for 2025:**
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 100 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 100 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

## Sak 4 Ny Husordensregel - Røyking på fellesarealer

**Forslagsstiller:** Wenche Bakkebråten Rasen
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Bakgrunn for saken:**
Vi har over tid hatt betydelige utfordringer knyttet til røyking som foregår ved inngangsdøren og rett nedenfor våre vinduer. Naboer er ikke pliktige til å finne seg i å få helseskadelig passiv røyklukt inn i sin egen bolig. Mange sameier har innført forbud mot røyking rett utenfor vinduer, dører og på fellesarealer tett på leiligheter for å ivareta inneklimaet til andre beboere.

Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer. Utendørs røyking skal skje i god avstand fra bygningsmassen. Det er forbudt å røyke ved inngangspartier, ved lufteventiler eller direkte under naboers vinduer, slik at røyk ikke sjenerer naboer eller siver inn i andre boenheter.

**Forslag til vedtak:**
Ny husordensregel - 18 Røyking på fellesarealer

Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer. Utendørs røyking skal skje i god avstand fra bygningsmassen. Det er forbudt å røyke ved inngangspartier, ved lufteventiler eller direkte under naboers vinduer, slik at røyk sjenerer naboer eller siver inn i andre boenheter.

**Styrets innstilling:**
Med begrunnelse i at røyk kan trekke inn i boenhetene og være til sjenanse for andre beboere, og særlig plagsomt for allergikere og astmatikere, anbefaler styret årsmøtet å gi sin tilslutning til forslaget om å opprette husordensregel nr. 18 Røyking på fellesarealer.

ENQVIST

## Sak 5 Refinansiering av sameiets lån

**Forslagsstiller:** Åshild Stubseid
**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Bakgrunn for saken:**
Sameiets lån har en effektiv rente på ca. 7,82% som opplyst i "Ordinært årsmøte 2025", noe som vurderes som unødvendig høyt. Med samlet gjeld på ca. 3,8 mill. kr vil en lavere rente kunne gi merkbare besparelser for sameiet.

Basert på enkle sammenligninger av renter bør man kunne få redusert renten med minst 2,5 prosentpoeng. En grov utregning er at vi kan få ned renten med ca. en tredjedel og basert på rentekostnadene i fjor vil det være en besparelse på ca. 100.000 kr.

**Forslag til vedtak:**
Styret bes innhente tilbud på refinansiering av sameiets lån, både fra eksisterende bank og andre banker, med mål om lavere rente.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre refinansiering dersom dette gir en økonomisk gevinst for sameiet.

**Styrets innstilling:**
Den nominelle lånerenten for de to lånene som sameiet har er p.t. på 7,05%. Styret er enig med forslagsstiller i at Boligbanken tar en høy margin på lånene, men det er dessverre en gjengs praksis for lån til et sameie. I motsetning til utlån til private huseiere og borettslag kan banken ikke ta pant i selve eiendommen som sikkerhet ved utlån til et sameie, noe som medfører en høyere risiko.

Styret tar forslaget til etterretning og vil kontakte aktuelle banker med mål om å redusere sameiets lånerente. Som følge av det planlagte vedlikeholdsprosjektet vil en refinansiering være nødvendig (se sak 6 Budsjett 2026).

# Sak 6 Budsjett 2026

**Flertallskrav:** Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Som følge av planlagte investeringer i vinduer og fasade viser budsjettet et underskudd på kr 2 441 500.

**Vedlikeholdsprosjekt – Maling, utskiftning og vedlikehold av vinduer og vedlikehold av fasade**
Det er budsjettert med ett vedlikeholdsprosjekt i 2026; maling, utskifting og vedlikehold av vinduer og balkongdører og vedlikehold av fasade.

**Bakgrunnsinformasjon**
Vinduene i sameiet varierer i årstall fra 1985-2018. Det er 10-12 år siden det ble foretatt maling - og vesentlig utskifting av vinduer (80-100 vinduer ble skiftet ut).

For å få et bedre beslutningsgrunnlag, engasjerte styret en entreprenør for å foreta utvendig befaring av vinduer og fasade. Medio april ble fasaden inspisert visuelt fra utsiden, inkludert vinduer, dører, puss og overganger.

**Prosjektomfang**
Basert på rapport fra entreprenør anbefaling styret at totalt 58 vinduer og balkongdører skiftes ut grunnet råteskader. 103 vinduer kan vedlikeholdes og males, med en estimert restlevetid på 5–10 år. I tillegg er det 65 vinduer og balkongdører som kun har behov for overflatebehandling i form av maling.

Fasaden har også enkelte sprekker og behov for utbedring; anslagsvis ca. 100 m² murpuss bør repareres før overflatebehandling gjennomføres. For å redusere risiko for fuktinntrenging anbefaler styret at sprekker og områder med løs puss (bom) utbedres. Det er ikke budsjettert med komplett maling av hele bygget i dette prosjektet.

**Kostnad**
Styret har nylig fått oversikt over prosjektets omfang, og det er derfor foreløpig ikke innhentet anbud fra aktuelle entreprenører. Estimert kostnad på kr 3,2 mill. må dermed anses som et foreløpig anslag.

**Finansiering**
Styret vil anbefale overfor årsmøtet at prosjektet blir delvis finansiert med egenkapital, anslagsvis kr 1,9 mill., mens resterende beløp lånefinansieres.

| Prosjektbudsjett | Antall | Pris | Sum |
|---|---|---|---|
| Rigg og prosjektledelse | | | 150 000 |
| Stillase/lift | | | 310 000 |
| **Sum rigg og prosjektledelse** | | | **460 000** |
| | | | |
| Bytte vinduer/balkongdører | 58 | 18 000 | 1 044 000 |
| Vedlikeholde og male vinduer og balkongdører | 103 | 3 500 | 360 500 |
| Male vinduer og balkongdører | 65 | 2 500 | 162 500 |
| **Sum vinduer og dører** | **226** | | **1 567 000** |
| | | | |
| Fjerne murpuss rengjøre prime og pusse på nytt | 100 m2 | 2 300 | 230 000 |
| Bytte sprukne skifer vannbrett | 6 | 4 025 | 24 150 |
| **Sum mur og vannbrett** | | | **254 150** |
| Annet tillegsarbeid/uforusett | 12 % | | 278 850 |
| Mva | 25 % | | 640 000 |
| **Prosjektkostnad** | | | **3 200 000** |

**Fjernvarme**
Fjernvarmekostnadene er forutsatt til kr 540 000 ned ca. kr 56 000 målt mot 2025. Til tross for at det er budsjettert med 70 000 kWh i økt forbruk i 2026 målt mot 2025, er kostnaden lavere, dette skyldes lavere pris pr. kWh som følge av at sameiet har inngått avtale om Norgespris.

**Kommunale avgifter**
Det er budsjettert med kr 521 000 i kommunale avgifter, en økning på ca. kr 10 000 målt mot 2025. Merverdiavgiftssatsen for vann og avløp ble redusert fra 25 til 15 prosent med virkning fra 1. halvår 2025, i 2026 får vi full effekt av den reduserte merverdiavgift.

**Lån**
Som følge av de planlagte investeringene i vinduer og fasade, legger budsjettet til grunn at eksisterende felleslån refinansieres. Nåværende lån på om lag kr 1,2 mill. foreslås innfridd og erstattet med et nytt felleslån på kr 2,5 mill., med en nedbetalingstid på 10 år.

Det er budsjettert med at renten holdes uendret i 2026.

**Felleskostnader**
I budsjettet er det tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer knyttet til tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

I budsjettet for 2026 er det forutsatt en økning av felleskostnader på 2,5% (0% økning i 2025). Kabel-tv og internett faktureres i henhold til faktisk kostnad.

**Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.**

ENQVIST

# Resultatbudsjett 2026

## Sameiet Stensgaten 38

| | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekter og driftskostnader** | | |
| Felleskostnader | 2 609 250 | 2 577 036 |
| Felleskostnader | 2 609 250 | 2 577 036 |
| Bodutleie | 14 400 | 13 151 |
| Parkering | 104 000 | 107 579 |
| Vaskeri | 38 400 | 38 400 |
| Bredbånd / Kabel-TV | 389 600 | 354 432 |
| Andre inntekter (salg av nøkler, flyttegebyr, etc.) | 7 200 | 23 847 |
| Innfrielse av IN-lån fra eiere | 273 181 | 338 486 |
| **Andre inntekter** | **826 781** | **875 895** |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **3 436 031** | **3 452 931** |
| | | |
| Styrehonorar | 100 000 | 100 000 |
| **Styrehonorar** | **100 000** | **100 000** |
| Lønn vaktmester | 24 000 | 22 976 |
| Feriepenger | 2 880 | 2 344 |
| Arbeidsgiveravgift | 17 890 | 17 743 |
| **Andre personalkostnader** | **44 770** | **43 063** |
| Kommunale avgifter | 521 000 | 510 572 |
| **Kommunale avgifter** | **521 000** | **510 572** |
| Reparasjon og vedlikehold bygning | 10 000 | 0 |
| Vedlikeholdsprosjekter | 3 200 000 | 231 601 |
| Vedlikehold utearealer | 10 000 | 2 259 |
| Vedlikehold bygning innv. | 10 000 | 17 730 |
| Vedlikehold vaskeri | 10 000 | 5 382 |
| Vedlikehold og drift heis | 40 000 | 92 971 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 10 000 | 15 544 |
| Vedlikehold VVS | 20 000 | 10 240 |
| Egenandel forsikring | 24 000 | 24 000 |
| Vedlikehold elektro | 60 000 | 17 689 |
| Drift - brannsikkerhet | 25 000 | 12 488 |
| Diverse vedlikehold | 1 000 | 188 |
| **Vedlikehold** | **3 420 000** | **430 092** |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 389 600 | 354 432 |
| **Kollektiv avtale TV/bredbånd** | **389 600** | **354 432** |

ENQVIST

# Resultatbudsjett 2026

## Sameiet Stensgaten 38

| | Budsjett 2026 | Regnskap 2025 |
|---|---|---|
| Strøm fellesanlegg | 44 000 | 49 579 |
| Fjernvarme | 540 000 | 596 178 |
| Service sentralvarme | 0 | 0 |
| Renhold | 89 000 | 88 788 |
| Container og annen renovasjon | 10 000 | 4 994 |
| Skadedyrkontroll | 18 000 | 17 265 |
| NORIK - årslisenser | 10 530 | 10 213 |
| Andre driftskostnader | 1 000 | 0 |
| **Driftskostnader** | **712 530** | **767 017** |
| Revisjon | 12 000 | 16 838 |
| Forretningsførsel | 117 400 | 112 900 |
| Ekstraarbeid forretningsførsel | 12 000 | 12 800 |
| Beboerportal | 4 500 | 4 300 |
| **Honorarer** | **145 900** | **146 838** |
| Forsikringspremie | 291 780 | 262 303 |
| **Forsikring** | **291 780** | **262 303** |
| Kontingenter | 5 290 | 3 200 |
| Styreutgifter | 0 | 0 |
| Dugnader, Tilstelninger | 4 000 | 3 927 |
| Bankomkostninger | 9 200 | 7 588 |
| Diverse kostnader | 971 | 899 |
| **Andre kostnader** | **19 461** | **15 614** |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **5 645 041** | **2 629 931** |
| | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-2 209 010** | **823 000** |
| | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | |
| Renteinntekter og andre finansinntekter | 16 010 | 27 466 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 20 000 | 25 765 |
| **Finansinntekter** | **36 010** | **53 231** |
| Renter BoligBanken 37413 | 52 200 | 106 762 |
| Renter - Nytt lån | 72 600 | 0 |
| Renter BoligBanken 37405 IN | 143 700 | 165 553 |
| **Finanskostnader** | **268 500** | **272 315** |
| **NETTO FINANSRESULTAT** | **- 232 490** | **- 219 084** |
| | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | **-2 441 500** | **603 916** |

ENQVIST

# Sak 7 Valg

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

**Kort om valg i eierseksjonssameier:**
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av 4 medlemmer, inkludert styreleder.

Følgende medlemmer er på valg i år:

- Styreleder: Marianne Loe
- Styremedlem: Tor Arne Sperre

ENQVIST

# FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Sameiet Stensgaten 38** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegner i ordinært årsmøte.

| **Årsmøtedato** |
| --- |
| Sett inn dato |

| **Navn på seksjonseier(e)** |
| --- |
| Navn (blokkbokstaver) |

| **Navn på fullmektig** |
| --- |
| Navn (blokkbokstaver) |

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

| **Sted og dato** | |
| --- | --- |
| Sted | Dato |

| **Underskrift** | |
| --- | --- |
| Seksjonseier(e) | Fullmektig |

*Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.*

**Sentralbord:**
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

**E-postadresse:**
post@enqvist.no

**Nettside:**
www.enqvist.no

**Postadresse**:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# SAMEIET STENSGATEN 38



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# Til seksjonseiere i Sameiet Stensgaten 38

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

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

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

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

.....
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
## Sameiet Stensgaten 38

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

**Konstituering**

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

**Følgende saker skal behandles**

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

Oslo, 07.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Stensgaten 38

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

**Vedlegg**

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

## 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

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

## 2. GENERELT

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er BDO AS.

## 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 64 seksjoner.

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

**Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86690899.

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

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

**HMS**

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

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

## 4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

**Årsregnskapet 2024**
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Budsjett 2025**
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025.

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

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

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



*Bildet er hentet fra Google Earth*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Likviditet**

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

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

Oslo, den 12.05.2025
**Styret i Sameiet Stensgaten 38**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Stensgaten 38

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensgaten 38.

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

# Resultatregnskap

## Sameiet Stensgaten 38

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

# Balanse

## Sameiet Stensgaten 38

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

OSLO, 14.05.2025 /
Styret for Sameiet Stensgaten 38

Marianne Loe
Styrets leder

Davide Liberati
Styremedlem

Tor Arne Ulvestad Sperre
Styremedlem

Maria Magdalena Lisiecka
Styremedlem

**Note 1 Regnskapsprinsipp**

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

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

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

**Note 2 Andre inntekter**

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

**Note 3 Personalkostnader**

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

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

**Note 4 Vedlikehold**

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

**Note 5 Driftskostnader**

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

**Note 6 Honorarer**

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

**Note 7 Andre kostnader**

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

**Note 8 Finansinntekter**

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

**Note 9 Finanskostnader**

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

**Note 10 Andre fordringer**

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

**Note 11 Bankinnskudd**

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

**Note 12 Egenkapital**

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

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

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

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

**Note 13 Langsiktig gjeld**

| | | |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137405. Lån med adm. IN-ordning | | |
| Annuitetslån - pr 31.12.: 7,55 (nom)/7,82 (eff) % rente - innfrielse 2037 | | |
| Låneramme 2022 | 4 700 000 | |
| Innfrielser tidligere år | -2 108 533 | |
| Avdrag tidligere år | -107 400 | |
| Avdrag i 2024 | -115 807 | |
| Innfrielse 2024 | -98 960 | |
| Saldo 31.12. | 2 269 300 | **2 269 300** |
| *Kr 1 569 500 forfaller om mer enn 5 år* | | |
| | | |
| Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137413. Felleslån | | |
| Annuitetslån - pr 31.12.: 7,55(nom)/7,82 (eff) % - innfrielse 2031 | | |
| Låneopptak des. 2021 | 2 100 719 | |
| Avdrag tidligere år | -379 966 | |
| Avdrag i år | -191 016 | |
| Saldo 31.12. | 1 529 737 | **1 529 737** |
| Kr. 413 000,- forfaller om mer enn 5 år. | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld 31.12.** | | **3 799 037** |

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

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

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

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

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

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

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

**Note 15 Disponible midler**

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

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

# Resultatbudsjett 2025

## Sameiet Stensgaten 38

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

# Resultatbudsjett 2025

## Sameiet Stensgaten 38

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

**Valg:**

**Flertallskrav:** **Alminnelig flertall**

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

Styreleder: Marianne Loe

Nestleder: Davide Liberati

Styremedlem: Maria Magdalena Lisiecka

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

**SAMEIET STENSGATEN 38**

# VEDTEKTER
# HUSORDENSREGLER

# ARTICLES OF ASSOCIATION
# HOUSE RULES

## NORSK OG ENGELSK VERSJON

Oslo, 10.01.2020

# VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 38

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

## 1. Navn, formål mv.

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

## 2. Seksjonene

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

## 2. Disposisjon over seksjonen

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

## 4. Forkjøps- og løsningsrett

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

## 5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

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

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

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

### Retningsregler ved oppussing/rehabilitering av bad/våtrom:

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

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

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

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

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

**Retningsregler ved bygningsmessige endringer forøvrig:**

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

Søknaden må omfatte følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Ettersyn mv**

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

**7. Ytre vedlikehold**

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

**8. Parkeringsplasser**

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

**9. Felleskostnader og inntekter**

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

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

**10. Husordensregler**

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

**11. Ansvar for sameiets forpliktelser**

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

**12. Årsmøtet**

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

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

## 13. Innkalling til ordinære årsmøter

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

## 14. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

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

## 15. Nærmere om årsmøtet

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

## 16. Årsmøtets kompetanse

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

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

### 17. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

### 18. Styret

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

### 19. Innkalling til styremøter

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

### 20. Styremøter

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

### 21. Styrets kompetanse m.v.

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

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

**22. Inhabilitet for styremedlem**

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

**23. Regnskap og revisjon**

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

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

**25. Mislighold**

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

**26. Lov om eierseksjoner**

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

# Husordensregler for Sameiet Stensgaten 38

**fastsatt 15. april 1986, sist endret 4. september 2014**

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

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

**1.**

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

**2.**

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

**3.**

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

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

**4.**

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

**5**.

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

Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

**6.**

Det må ikke legges ut mat til dyr.

**7.**

Alle dører til gårdens fellesarealer skal holdes låst.

**Fellesrom:**

**8.**

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

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

**9.**

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

**10.**

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

**Indre orden:**

**11.**

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

**12.**

Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

**13.**

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

**14.**

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

**15.**

**Brannvern**

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

Med dette menes utløst falsk alarm og at man ikke selv klarer å stenge av sentralen i hovedinngangen.
En utløst alarm kan kun stenges på sentralene!
Vaktmesterstillingen er en deltidsstilling og vaktmester har ingen vaktplikt for alarmen, men skal være behjelpelig utenom egen arbeidstid dersom han har anledning.

**16.**

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

**17.**

Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

All støy i forbindelse med innredning o.l. samt boring, saging og banking i betongvegg skal **ikke** utføres

- fra **fredag kl. 2100** til **mandag kl. 0700**
- fra **kl.1600** dager før helligdager
  (som 1. mai, 17. mai, Kr.Himmelfarstdag, julaften, nytterårsaften o.l.)
- **alle helligdager**

a) Kasser og større pappemballasje må rives/sammenlegges før det kastes i søppelcontaineren for papiravfall.

b) Baderom med badekar: Bruk av dusj kan forårsake store vannskader hvis ikke nødvendige forsiktighetsregler blir overholdt. Disse er: Dusjforheng må henge opp i karet, slik at vannet ikke renner ut på gulvet. Alle fugene mellom flisene må være fylt med fugesement. Mangel på fugesement gjør at flisene blir mørke etter dusjing. Dette gjelder hvor badene ikke er modernisert.
Beboer må regelmessig rense badesluket slik at vann ikke renner ut på badegulvet badet.

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

Godkjent på styremøte 25.02.2014.

*English translation for information purposes only*

# ARTICLES OF ASSOCIATION FOR THE STENSGATEN 38 CONDOMINIUM ASSOCIATION

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

## 1. Name, objects, etc.

The name of the Condominium Association is Sameiet Stensgaten 38.

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

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

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

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

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

## 2. Owner-tenant sections

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

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

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

## 3. Control over sections

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

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

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

## 4. Pre-emption and redemption right

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

## 5. Section owners' maintenance obligations

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

The section owner's maintenance obligations include:

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

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

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

**Rules for refurbishing/renovating bathrooms/wet rooms**

Prior to start-up:

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

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

After completion:

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

- A declaration of compliance from the contractors that performed the work with a confirmation that the work was performed in accordance with laws and regulations and in accordance with the contract and the description submitted.
- Documentation of products and product characteristics.

- Photographs of the membrane at the floor/wall transition, the seal between the membrane and the drain and concealed pipes/electrical installations before the floor or ceiling is tiled etc.

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

**Additional rules pertaining to structural modifications:**

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

The application must contain the following information:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6. Inspection etc.

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

### 7. External maintenance

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

### 8. Parking spaces

The condominium's parking spaces are leased out preferably to residents of the condominium's residential sections. Spaces are allocated by seniority, unless special reasons indicate that an

exception should be made. The arrangement is administered by the Board. When a resident moves, the parking space reverts to the condominium associated for reallocation among residents.

## 9. Common expenses and revenue

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

### 10. House rules

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

## 11. Liability for the obligations of the Condominium Association

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

## 12. Annual General Meeting

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

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

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

The General Meeting hires any business manager and caretaker.

### 13. Notice of Ordinary General Meetings

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

### 14. Notice of Extraordinary General Meetings

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

### 15. Particulars regarding the Annual General Meeting

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

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

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

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

The minutes shall be made available to the section owners.

### 16. The competence of the Annual General Meeting

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

### 17. Conflicts of interest

No one may vote on matters concerning:

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

b) His or her own liability to the Condominium Association

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

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

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

### 18. Board

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

### 19. Notice of Board meetings

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

### 20. Board meetings

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

### 21. The competence of the Board etc.

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

### 22. Conflicts of interest for Board members

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

### 23. Accounting and auditing

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

## 24. Sale and letting

In the event a unit is sold or let, the Board shall be notified in writing.

If a section owner lets his or her dwelling, he or she shall ensure that the tenant commits himself or herself in writing to comply with the Condominium Association's Articles of Association and decisions of Annual General Meetings and the Board.

The Business Manager is given the right to charge a new section owner a fee for his or her work connected with change of ownership and an information fee in connection with information for the real estate agent. The fee is subject to Board approval.

In addition, a new owner must pay a fee related to the transfer of his or her section to cover signs and other occupancy costs. The Board sets this fee each year.

## 25. Breach

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

## 26. Owner-Tenant Section Act

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

(

# House Rules for Sameiet Stensgaten 38

**Adopted on 15 April 1986, most recently amended on 4 September 2014**

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

This means that all residents should:

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

**1.**

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

**2.**

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

**3.**

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

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

**4.**

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

**5.**

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

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

**6.**

No food may be set out for animals.

**7.**

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

**Common spaces:**

**8.**

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

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

**9.**

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

**10.**

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

**General house rules:**

**11.**

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

**12.**

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

**13.**

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

**14.**

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

**15.**
**Fire safety**

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

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

**16.**

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

**17.**

For this building, the following special rules apply:

All noise related to furniture and fixture assembly etc and drilling, sawing or chiselling in masonry is prohibited between:

- Between **9 pm** Friday and **7 am** Monday
- **After 4 pm** on Saturdays and days before legal holidays,
- **All day Sunday and all day on legal holidays**.

a) Crates and large cardboard packaging must be disassembled/flattened before being disposed on in the paper waste container.

b) Bathrooms with bathtubs: Use of a shower may result in considerable water damage, if necessary precautions are not observed, such as: The shower curtain must hang down into the tub to prevent water from running onto the floor. All spaces between tiles must be fully grouted. Insufficient grouting will cause the tiles to darken after showering. This applies to unrefurbished bathrooms. The resident must regularly clean the bathroom floor drain to prevent water from collecting on the bathroom floor.

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

Approved at a meeting of the Condominium Association Board on 4 September 2014.

Oslo

# S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

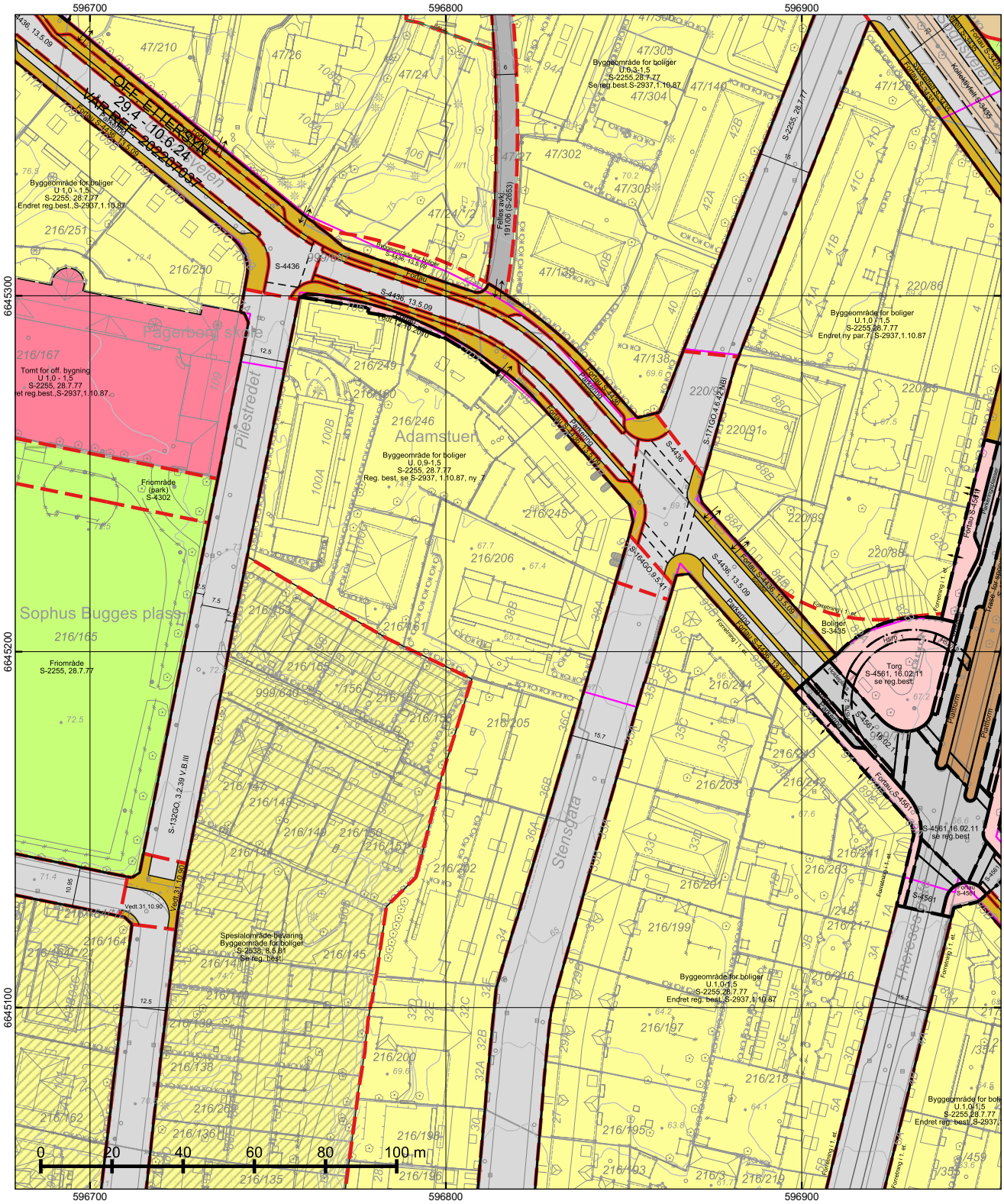
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

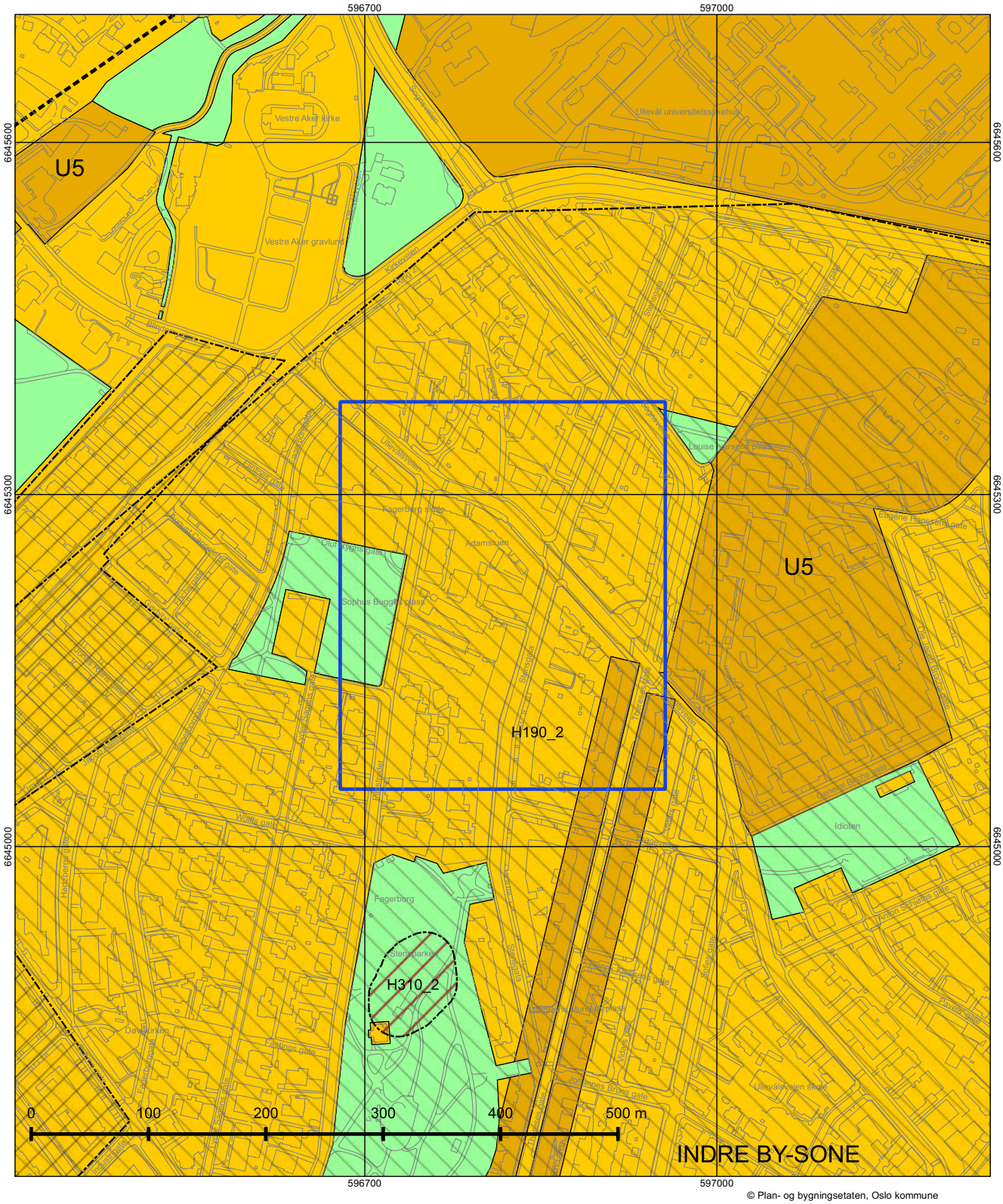
PlottID/Best.nr: 158205/ 86533276
Deres ref.:
Adresse: Stensgata 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/206

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158205/86533276
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200411657
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

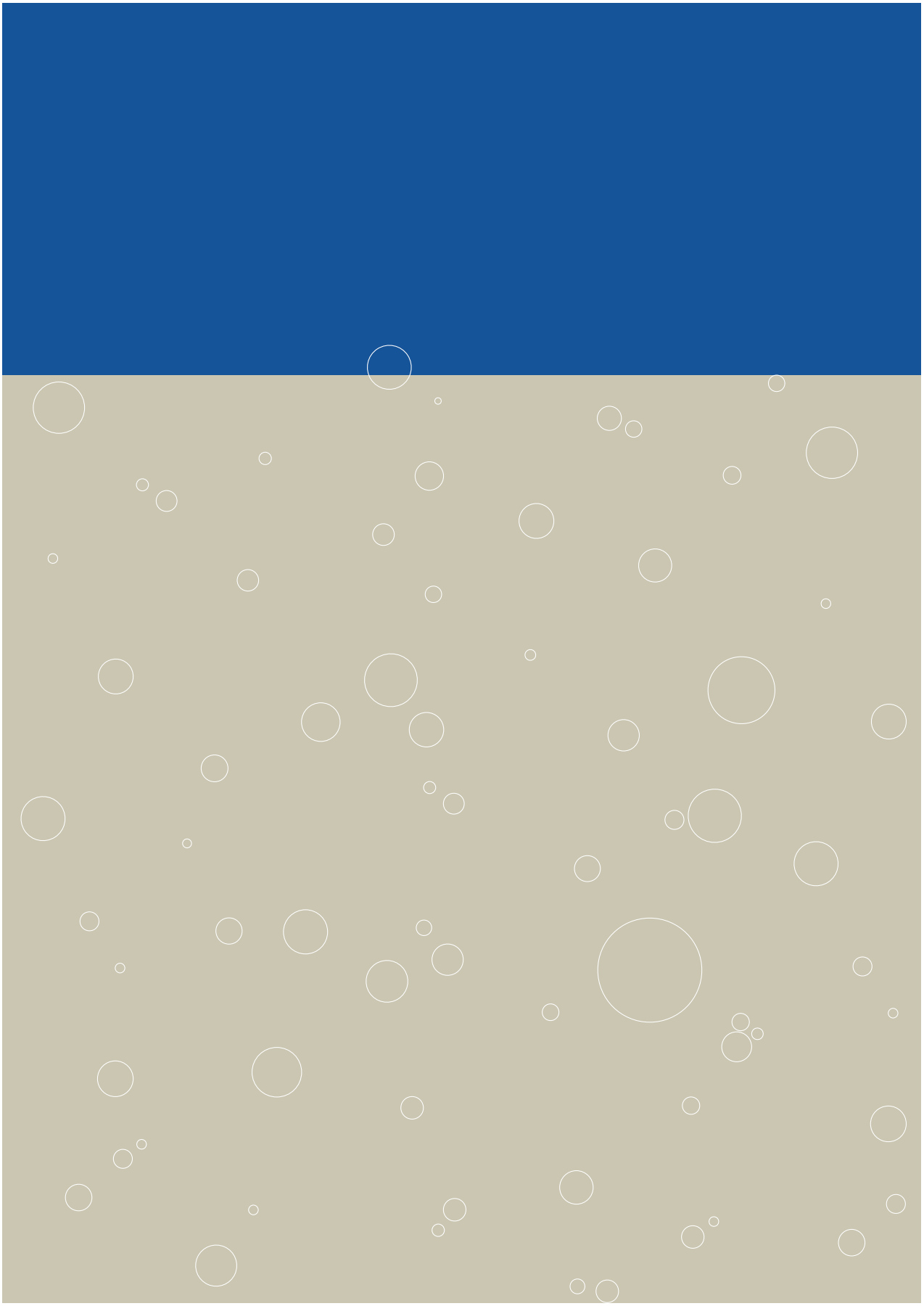
Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byutvikling

**Kdp. nr. 17**
**Vedtatt 22.04.2009**

# Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten



# Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

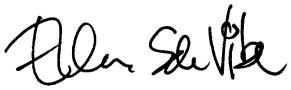
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

# Innhold

Forord ..... 3
1. Bystyrets vedtak ..... 5
2. Planens mål ..... 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer ..... 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser ..... 13
5. Planbeskrivelse ..... 18
6. Utfordringer ..... 26
Litteraturliste ..... 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale ..... 44

# 1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

# 2. Planens mål

## Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

## Delmål

**Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:**

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

**Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:**

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

**Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:**

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

# 3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

## § 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- ”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- ”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- ”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

## § 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

## § 3 Definisjoner i planen

”Torg og møteplasser” forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

**§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser**

”Overordnete torg og møteplasser” omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som ”byområde” forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på ”byområder” er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. ”Torg/plass” er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. ”Annen overordnet møteplass” er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. ”Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested” er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

**§ 3.2 Lokale torg og møteplasser**
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

**§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

**§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass**
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

## § 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

## § 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

**§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser**

***Offentlighet***
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

***Biologisk mangfold/naturkvaliteter***
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

***Kulturminner***
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

***Stedsidentitet***
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

***Arealsikring***
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

***Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter***
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

***Universell utforming – tilgjengelighet***
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

***Trygge møtesteder***
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

***Bruk av vegetasjon og vann***
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

***Sol-, lys- og lokalklimaforhold***
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

***Støy/forurensing***
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

***Tilrettelegging for sitteplasser***
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

***Teknisk service***
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

***Utforming og materialbehandling***
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

***Krav til dokumentasjon***
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

***R5.1 Retningslinjer for utvikling.***
***R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser***
*Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:*
*a. 200 meter i indre Oslo*
*b. 300 meter i ytre by.*

*Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".*

***R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"***
*Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:*
*• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.*
*• For utbygging som omfatter inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*
*• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

***R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:***
*• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres*

*minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.*

*• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.*

*• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.*

***R5.1d Inntil torg/møteplass***

*Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.*

***R5.1e Samarbeid og medvirkning***

*Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.*

*Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.*

**§ 5.2 Torg/plass**

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

***R5.2 Retningslinjer for tiltak***

*Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.*

**§ 5.3 Annen overordnet møteplass**

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

***R5.3 Retningslinjer for tiltak***

*Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.*

**§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested**
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

***R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål***
*Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles uteareraler foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.*

*Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.*

**§ 5.5 Overordnet forbindelse**
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

## § 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

## § 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 $m^2$ BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 $m^2$ BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

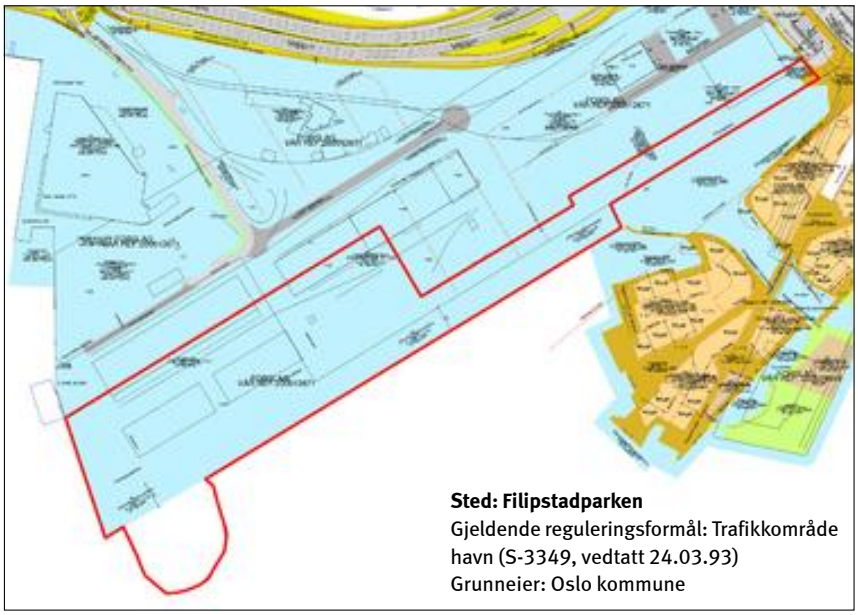
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

# 4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

**Bydel Frogner**

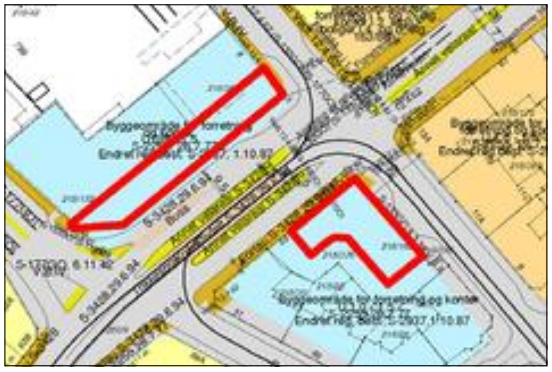


**Sted: Filipstadparken**
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



**Sted: Bygdøynes**
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

**Sted: Majorstukrysset**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



## Bydel Vestre Aker

**Sted: Makrellbekken**
**(Øvre Smestad vei 1 og 2A)**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS



## Bydel Nordre Aker

**Sted: Sognsveien 66**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS




**Sted: Sognsveien 72**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt




**Sted: Grefsenplatået**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private




**Sted: Grefsen stadion**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

## Bydel Stovner




**Sted: Nedre Fossum gård**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

## Bydel Alna

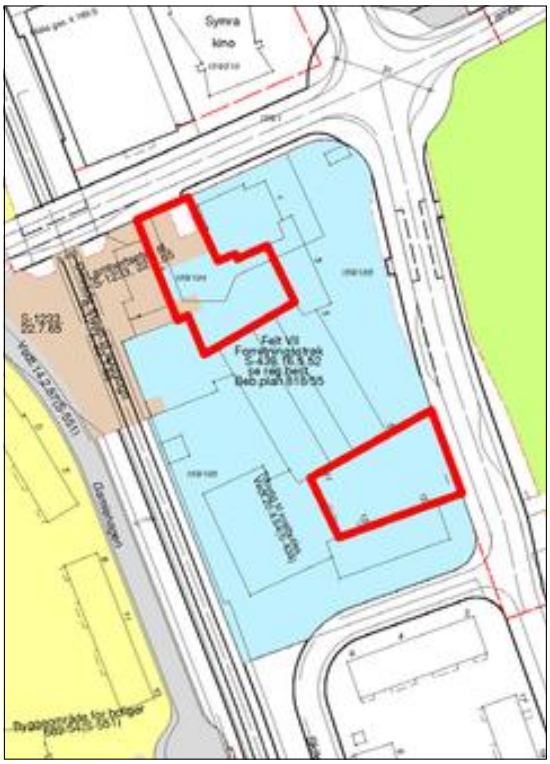
**Sted: Trosterudvillaen**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune




**Sted: Haugerudparken**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter) (S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



## Bydel Nordstrand




**Sted: Lambertseter torg**
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

## Bydel Søndre Nordstrand



**Sted: Bakkeløkka**
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

# 5. Planbeskrivelse

## Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

**Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009**

| Planoppgave | Vedtatt år/ under arbeid | Type sak | Geografisk avgrensing | Premiss for kdp t+m | Gir mål for kdp t+m | Koordinert med kdp t+m | Kdp t+m kan gi føringer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslomiljøet – byøkologisk program | 2003 | Politisk program | Oslo | X | X | | |
| Kommuneplan 2008 | 2008 | Kommuneplan | Oslo | | X | | |
| Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012 | 2009 | Kommunal plan | Oslo | X | X | | |
| Grøntplanen (revisjon) | Under arbeid | Kommune-delplan | Oslo | | | X | (X) |
| Kdp Alna miljøpark | Under arbeid | Kommune-delplan | Langs Alna | | | | X |
| Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo | Under arbeid | Kommune-delplan | Indre Oslo | | | X | X |
| Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo" | | Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører | Sentrum + + | | | X | X |
| Fjordbyplanen | 2008 | Planprogram | Sjøfronten | X | | X | |
| Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG) | 2006 | Ikke lovfestet strategiplan | Groruddalen | X | X | | |
| Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen | ? | Ikke lovfestet plan | Groruddalen | X | X | | |
| Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder | Vedtatt | Reguleringsplaner/kdp | Ulike delområder | X | | | |
| Reguleringsplaner under arbeid | Under arbeid | Reguleringsplan | Ulike delområder | | | X | X |
| "Vakker by" | 2005 | Handlingsprogram | Oslo | | X | | |
| Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01 | Under arbeid | Handlingsprogram | Oslo | | | X | X |
| Gatebruksplanen | Under arbeid | Handlingsprogram | Sentrum + Hausmannskvartalene | | | (X) | (X) |
| Program for gateopprusting – Indre Oslo | Revideres | Handlingsprogram | Indre Oslo | | | | X |
| Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt) | | Handlingsprogram | Oslo | | | X | X |
| Belysningsplan for Oslo | Under behandling | Ikke lovfestet plan | Sentrum + + | | | X | X |

**Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)**
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

## Planens innhold

**Planen har to hovedfokus:**
***1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser*** som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

***2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak.*** I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

**Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser**
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

***- Torg/plass,*** som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

***- Annen overordnet møteplass,*** som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

***- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

**- *Overordnet forbindelse*** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

**- *Lokalt torg/møteplass*** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

***Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen***
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

**Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.**
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

**Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser**
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

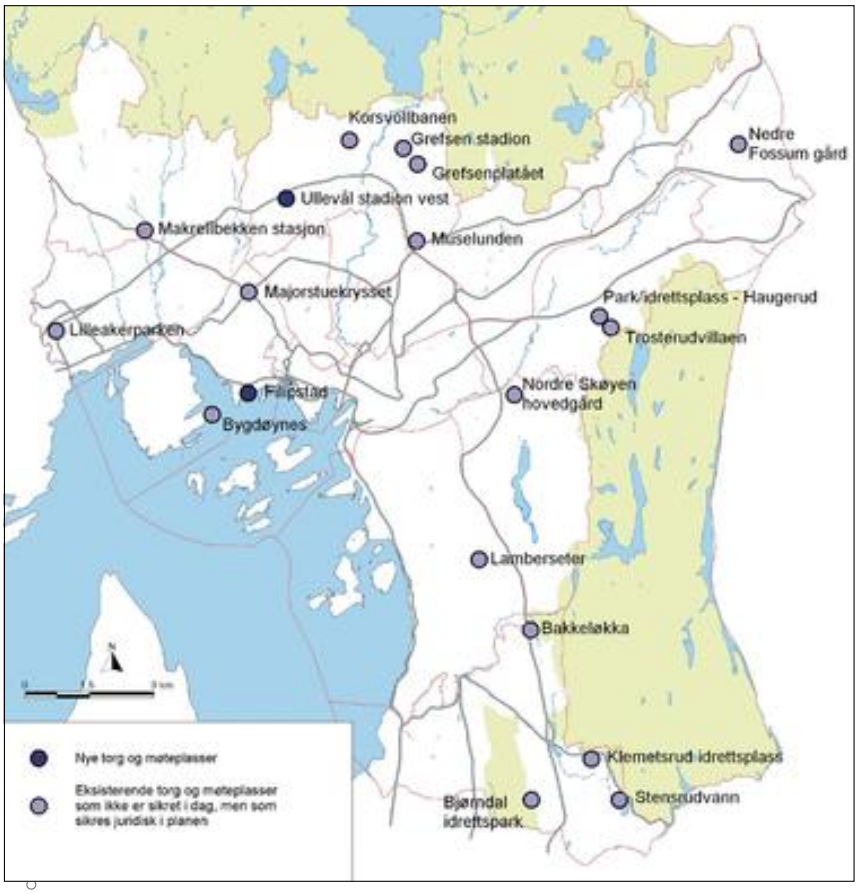
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

**Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling**
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.




*Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.*

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 $m^2$ BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 $m^2$.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 $m^2$ BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværneområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 $m^2$ og 40 000 $m^2$) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

**Områder med behov for torg og møteplass** er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 $m^2$ BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 $m^2$ BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**TORG/PLASS**



*Sæter*



*Furuset senter*



*Damplassen, Ullevål*

**ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS**



*Årvolldammen*



*Nordre Lindeberg gård*



*Haraløkka, Bøler*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**GATE**




*Bogstadveien*



*Markveien, Grünerløkka*



*”Gladenggata” planlagt som nye Ensjøs handlegate*

**FORBINDELSE**



*Turvei D2, Ensjø*





*Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)*



*Turvei langs Alna på Ammerud*

# Eksempler på typer torg og møteplasser

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene**



*Badedammen, Grorud*



*Valkyrie plass, Majorstuen*



*Skolegård, Bjølsen skole*

**LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene**



*Sørli plass, Enerhaugen*



*Eldrepark, Manglerud*



*Kirkegård, Gamle Aker kirke*

# 6. Utfordringer

## 6.1 Byens møteplasser

*Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.*



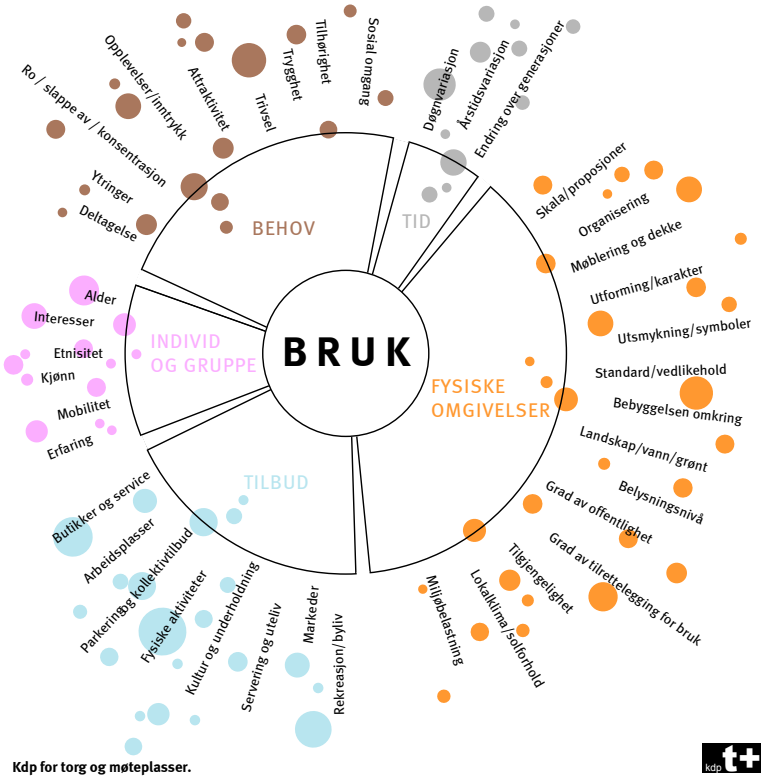
**DEFINISJON**
**Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle**
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

**BYENS UTEROM**
**Arenaer for ulike møter**
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

*"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"*




*Faktorer som påvirker bruken av uterommene.*



*I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.*



*"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles*



**Møtet med det ukjente**
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

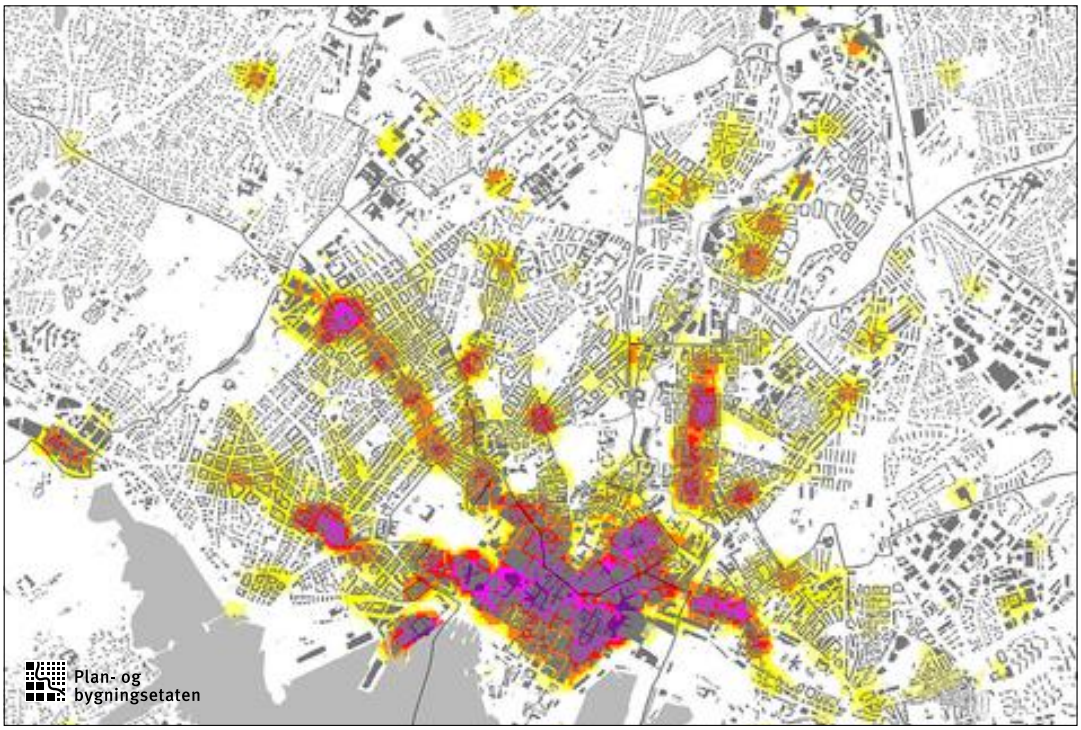
**Ulikhet – en del av byens vesen**
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

**Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv**

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.






*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

## NABOLAGETS MØTEPLASSER

### Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

*Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.*





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



*Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.*

### Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

### Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

### Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



## 6.2 Sosiale utfordringer

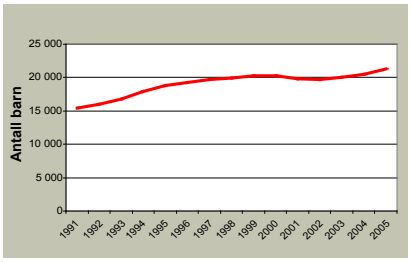
**BY- OG BYLIV I ENDRING**

**Byrekreasjon og hverdagsliv**

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.




*Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.*

**Nye behov**

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

### PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



*"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.*



*Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.*

*Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.*



*Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.*



**IDENTITET OG TILHØRIGHET**

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



*Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.*

**PLANSTRATEGI**

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

**DEN FLERKULTURELLE BYEN**

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

*For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.*



*Parsellhager er viktige møteplasser.*

## PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

**BARN OG UNGE**

**Konkurranse mellom ulike formål**

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

*Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.*

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse uteareale ne. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utarealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

**Barn og unge lite synlige i byplanleggingen**

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





**PLANSTRATEGI**

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

**ELDRE**

**Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt**

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

**Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet**

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

**Å iaktta og være deltagende**

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

**Trygghetsfølelsen er viktig**

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

*De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.*




**PLANSTRATEGI**

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

*Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.*

**OFFENTLIG/PRIVAT**

**Ønske om høy utnyttelse og overvåking**

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

**Fare for gjenbygging av offentlige uterom**

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



*Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.*

**PLANSTRATEGI**

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

**UNIVERSELL UTFORMING**

**Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom**

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



*Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.*

**PLANSTRATEGI**

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

**BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET**

**Økende fokus på trygghet**

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

**Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet**

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

## PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



*Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).*



*I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).*

## 6.3 Fysiske utfordringer

**ØKTE AREALKONFLIKTER**

**En tettere by gir økt arealkonkurranse**

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



*Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).*

**Behov for nye møteplasser**
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

**Parkering under bakken frigjør arealer**
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





*Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.*

**Restarealer – potensielle møteplasser**
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

## PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

*Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.*

**MØTEPLASSER I YTRE BY**
**Behov for fokus på møteplasser i ytre by**
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

**Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer**
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

**Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser**
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



*I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.*

**FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY**
**Lokale, åpne sentertorg bør sikres**
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



*På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.*



**PLANSTRATEGI**

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

**PLANSTRATEGI**

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

**STEDER BLIR MER LIKE**

**Økt estetisering av byrommene i indre by**

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

**Stedstilpasning og spesialisering må avveies**

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i  imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

## PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







*Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:*
*- størrelse*
*- korridorer*
*- overganger/kanter*
*- artsmangfold*
*- skiktning av vegetasjonen*

**NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN**

**Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene**

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

**Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt**

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

**Prinsipper for biologisk mangfold**

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

## PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

**DRIFTSNIVÅ**

**Intensivert bybruk krever økt driftsnivå**

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

**PLANSTRATEGI**

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



**FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER**

**Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold**

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

**NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID**

**Økt kompleksitet for aktører i uterommet**

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

*Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.*

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

**PLANSTRATEGI**

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

# Litteraturliste


**By og byliv i endring.** Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

**På sporet av byen:** lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

**Bo i bysentrum**. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

**Endringsprosesser i norske drabantbyer.** Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

**Byliv og havnefront**. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

**Open. New Designs for Public Space.** Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

**Flesh and stone.** The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

**Byens rum.** Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

**Gåboka.** Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

**Allmenningen.** Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

**Byens liv.... Gaten som sosial arena.** Oslo. Vegdirektoratet 1998

**Til stede. Byens rom.** Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

**Fra bakgården til Oslo City** – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

**Stedelijke vrije tijd.** Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

**Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge.** En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

**Ungdommens stemme i bydel Sagene** – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

**Fellesskap for utvikling, PLA** – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

# Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

## Kart som ligger vedlagt

**Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.**
**Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.**
**Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.**
**Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.**

## Øvrige dokumenter

**Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser,** datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

**Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.**

**Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,**
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

**Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen** 27.09.06.

**Møteplasser i multietniske miljøer,** Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

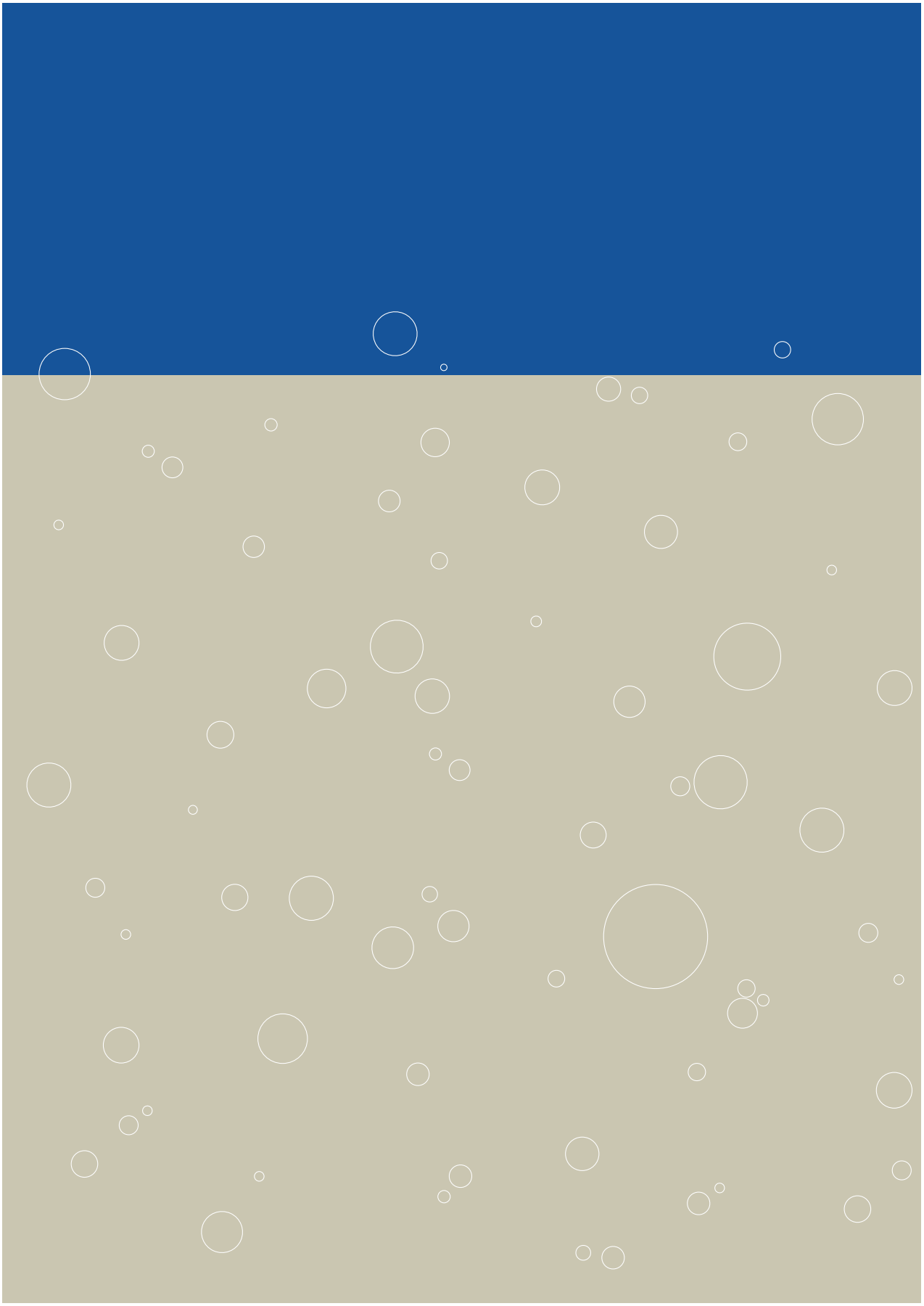
**Verktøykasse,** januar 2009.

**Temakart naturområder,** 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

## Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten



**Plan- og bygningsetaten**

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533276
Deres ref: 9220668

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 206.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 206.

**GNR. 216 BNR. 206**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1888.

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

**2151 m².**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

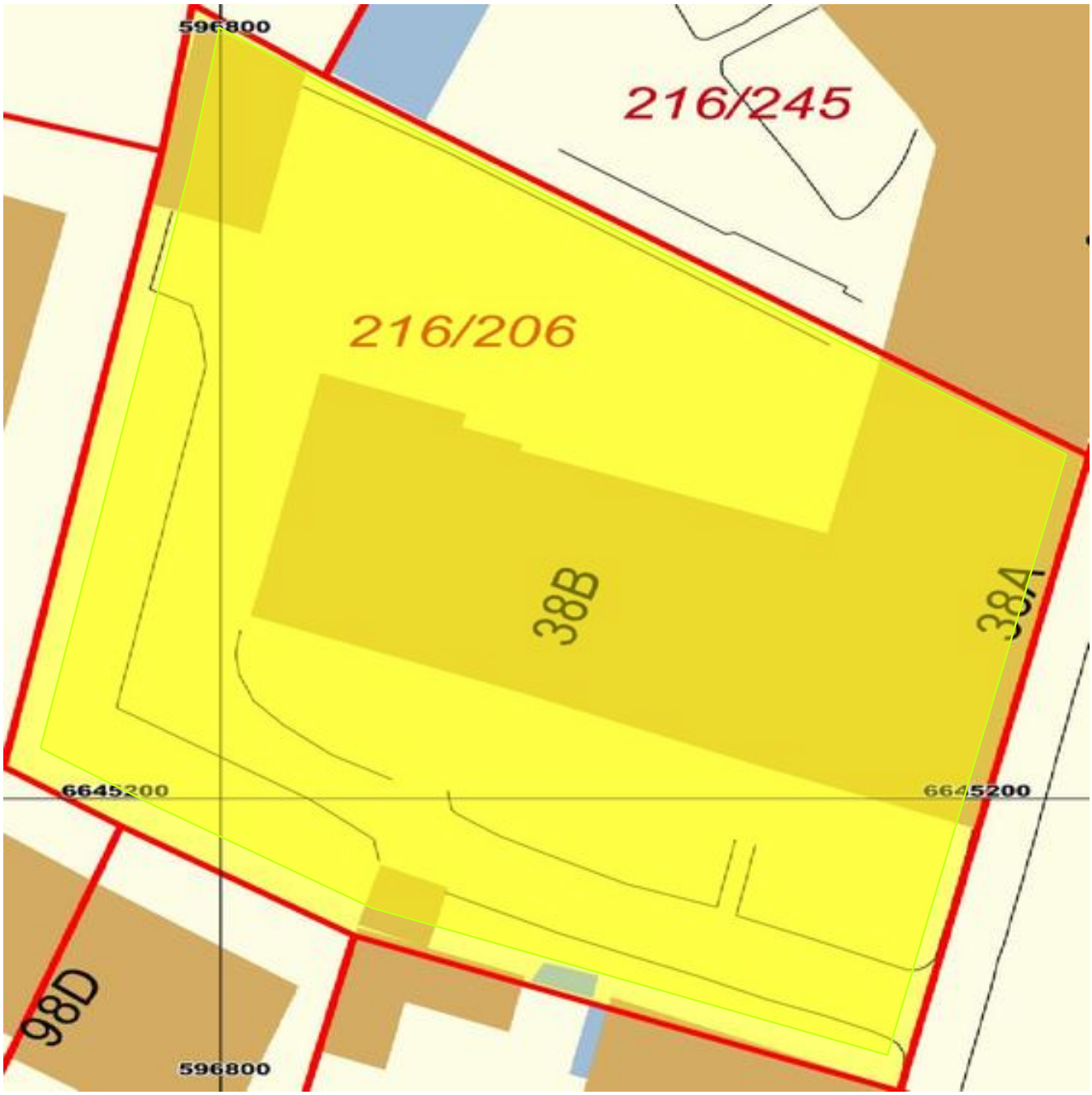
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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




Plan- og bygningsetaten

H 1/10

DAGBOKFØRT

01.OKT.85 060049

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| BYSKRIVEREN I OSLO<br>Fred. Olsen & Co<br>v/ adv Björn Engström | Boks 1159, Sentrum<br>0107 Oslo 1 | 41 50 70 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 216 | Bnr. 206 | Fnr. | Kommune Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

Navn — Fødselsnummer

A/S Ganger Rolfs Pensjons- og Understöttelsesfond
A/S Bonheurs Pensjons- og Understöttelsesfond
A/S Borgås Pensjons- og Understöttelsesfond

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☐ bruksenhetenes areal
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi

B.Sh. 20/12-85

c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnummer (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 3188 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 3188 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 40 | 21 | B | 33 |
| 2 | N | 119 | 22 | B | 33 |
| 3 | B | 75 | 23 | B | 71 |
| 4 | B | 39 | 24 | B | 77 |
| 5 | B | 40 | 25 | B | 41 |
| 6 | B | 37 | 26 | B | 40 |
| 7 | B | 83 | 27 | B | 37 |
| 8 | B | 61 | 28 | B | 85 |
| 9 | B | 35 | 29 | B | 63 |
| 10 | N | 56 | 30 | B | 35 |
| 11 | N | 44 | 31 | B | 39 |
| 12 | N | 51 | 32 | B | 33 |
| 13 | B | 77 | 33 | B | 33 |
| 14 | B | 41 | 34 | B | 73 |
| 15 | B | 40 | 35 | B | 77 |
| 16 | B | 37 | 36 | B | 41 |
| 17 | B | 85 | 37 | B | 40 |
| 18 | B | 63 | 38 | B | 37 |
| 19 | B | 35 | 39 | B | 85 |
| 20 | B | 39 | 40 | B | 63 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Vi viser til vedlagte bilag hvor fordelings-
listen fortsetter.
Vi viser også til firmaattester for A/S Ganger
Rolf, A/S Bonheur og A/S Borgå, samt fullmakt.

Dato
30.09.1985

Sted
Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S Ganger Rolfs, A/S Bonheurs og A/S Borgås Pensjons- og understöttelsesfond

Tinglysingsstempel

Björn Eidem

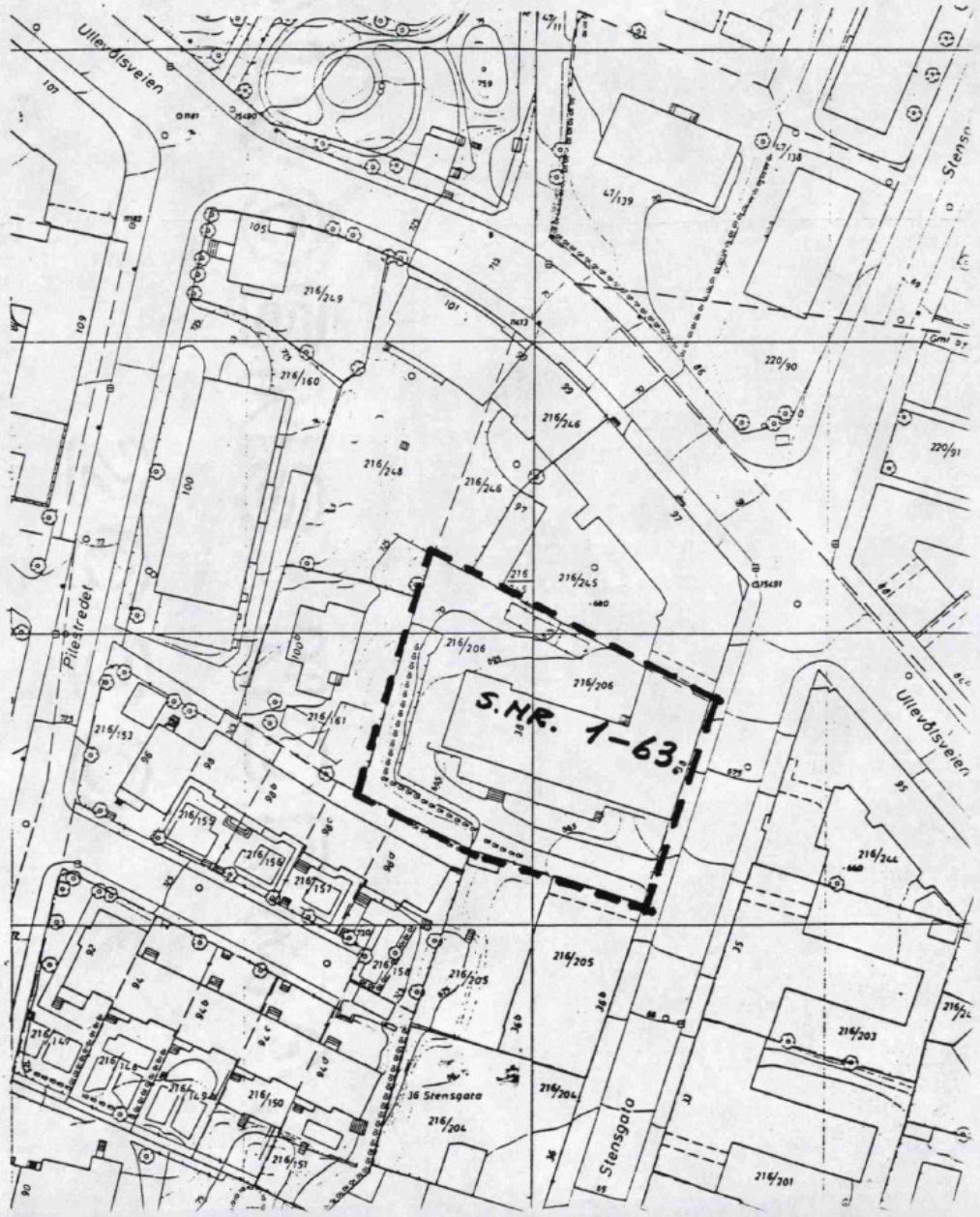
Petter Olsen

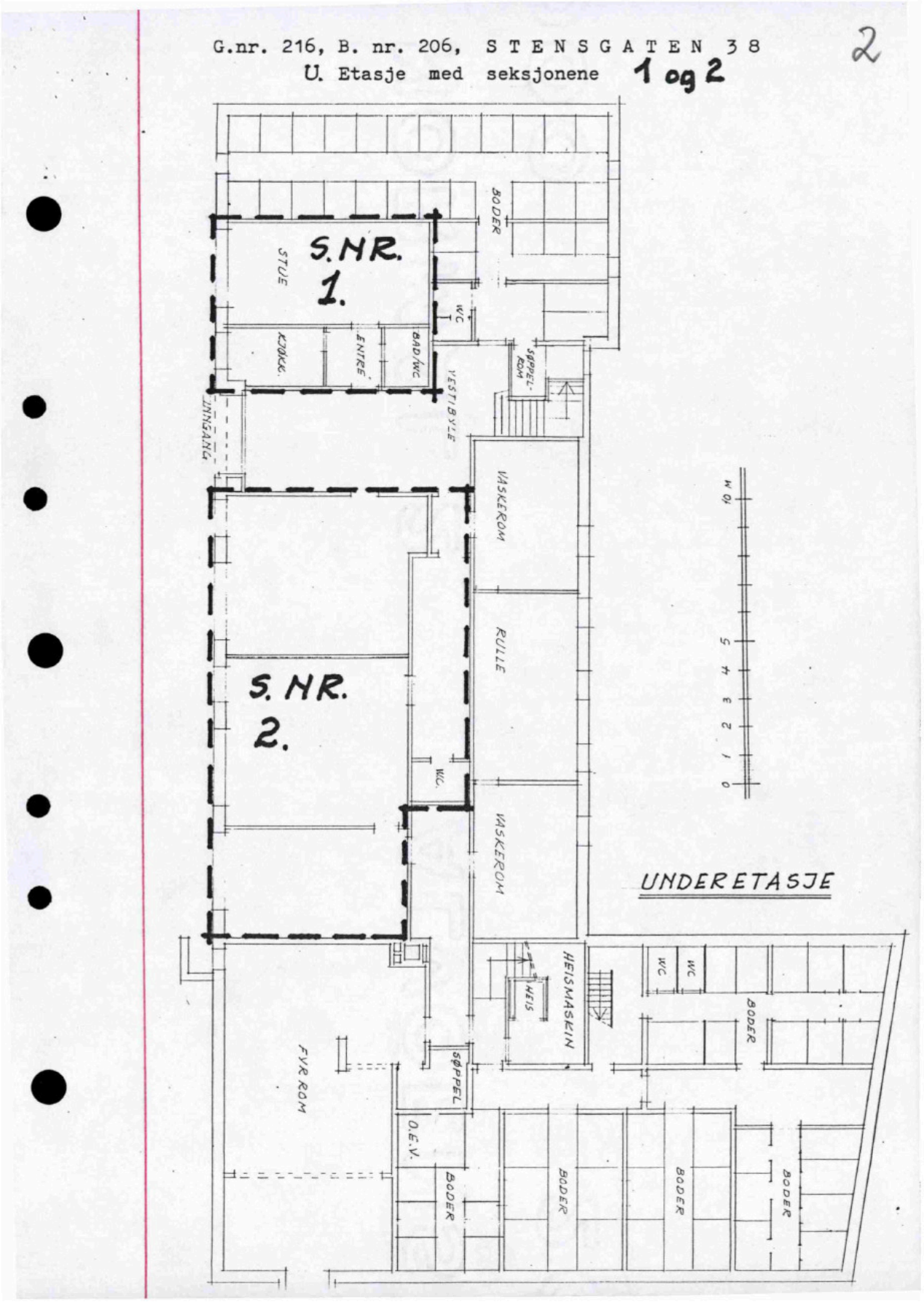
Avskriftens riktighet bekreftes

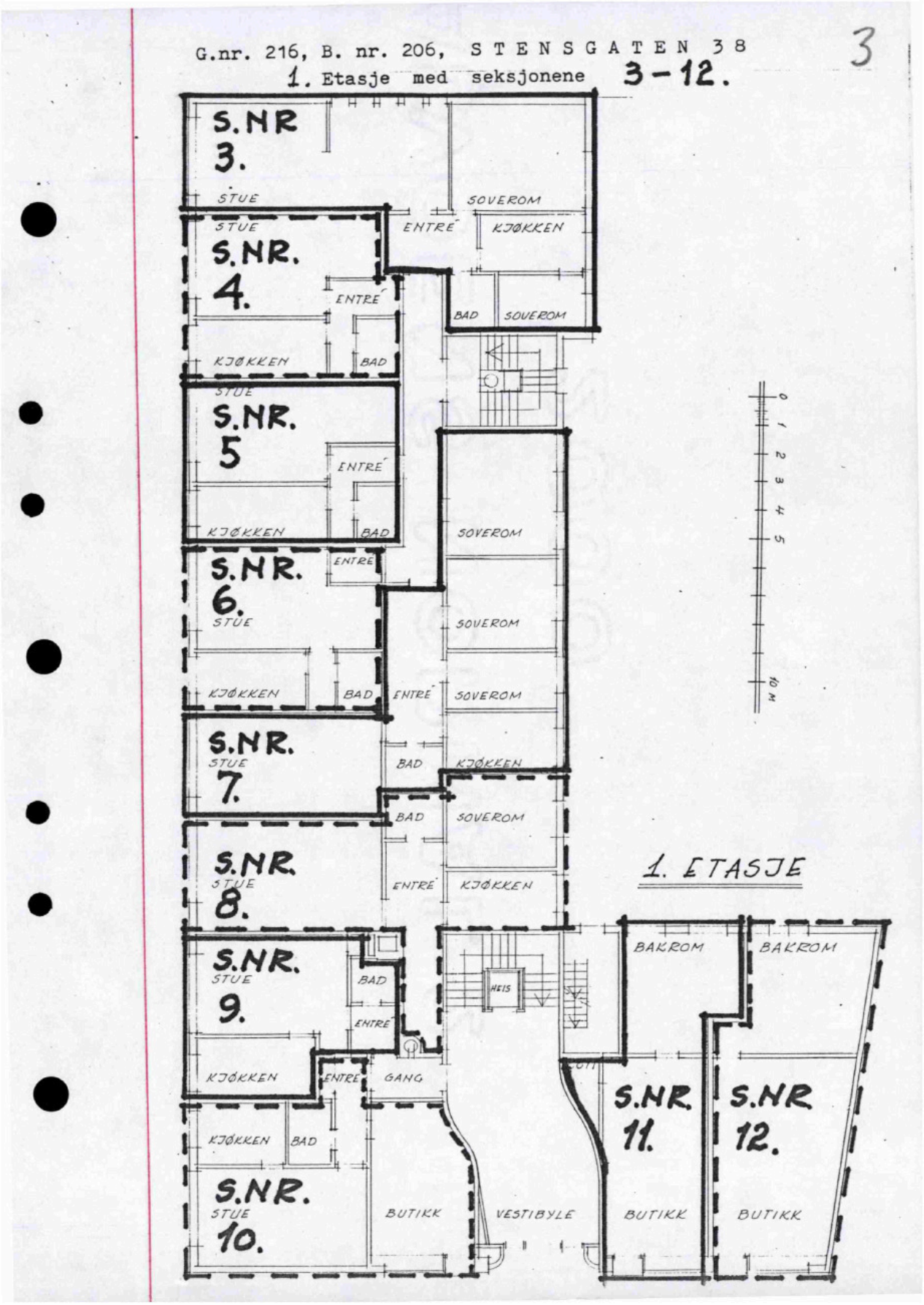
| Snr | Formål | Brøk med nevner = 3188 | Snr | Formål | Brøk med nevner = 3188 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 41 | B | 35 | 61 | B | 73 |
| 42 | B | 39 | 62 | B | 88 |
| 43 | B | 33 | 63 | B | 85 |
| 44 | B | 33 | | | |
| 45 | B | 73 | | | |
| 46 | B | 49 | | | |
| 47 | B | 38 | | | |
| 48 | B | 41 | | | |
| 49 | B | 39 | | | |
| 50 | B | 37 | | | |
| 51 | B | 39 | | | |
| 52 | B | 35 | | | |
| 53 | B | 39 | | | |
| 54 | B | 33 | | | |
| 55 | B | 33 | | | |
| 56 | B | 73 | | | |
| 57 | B | 35 | | | |
| 58 | B | 39 | | | |
| 59 | B | 33 | | | |
| 60 | B | 33 | | | |
| Sum teller ▷ | | | Sum teller ▷ | | 3188 |

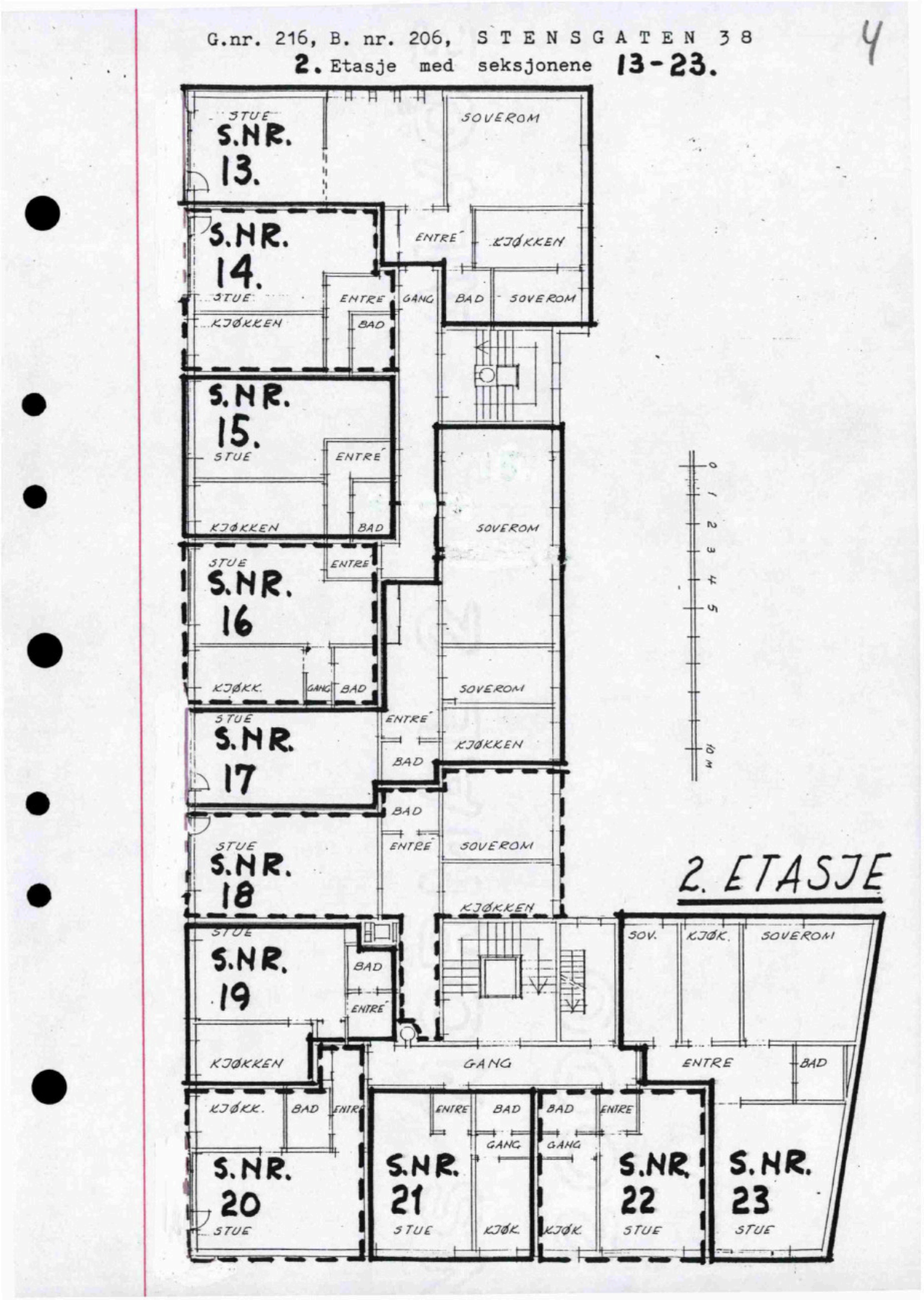
1

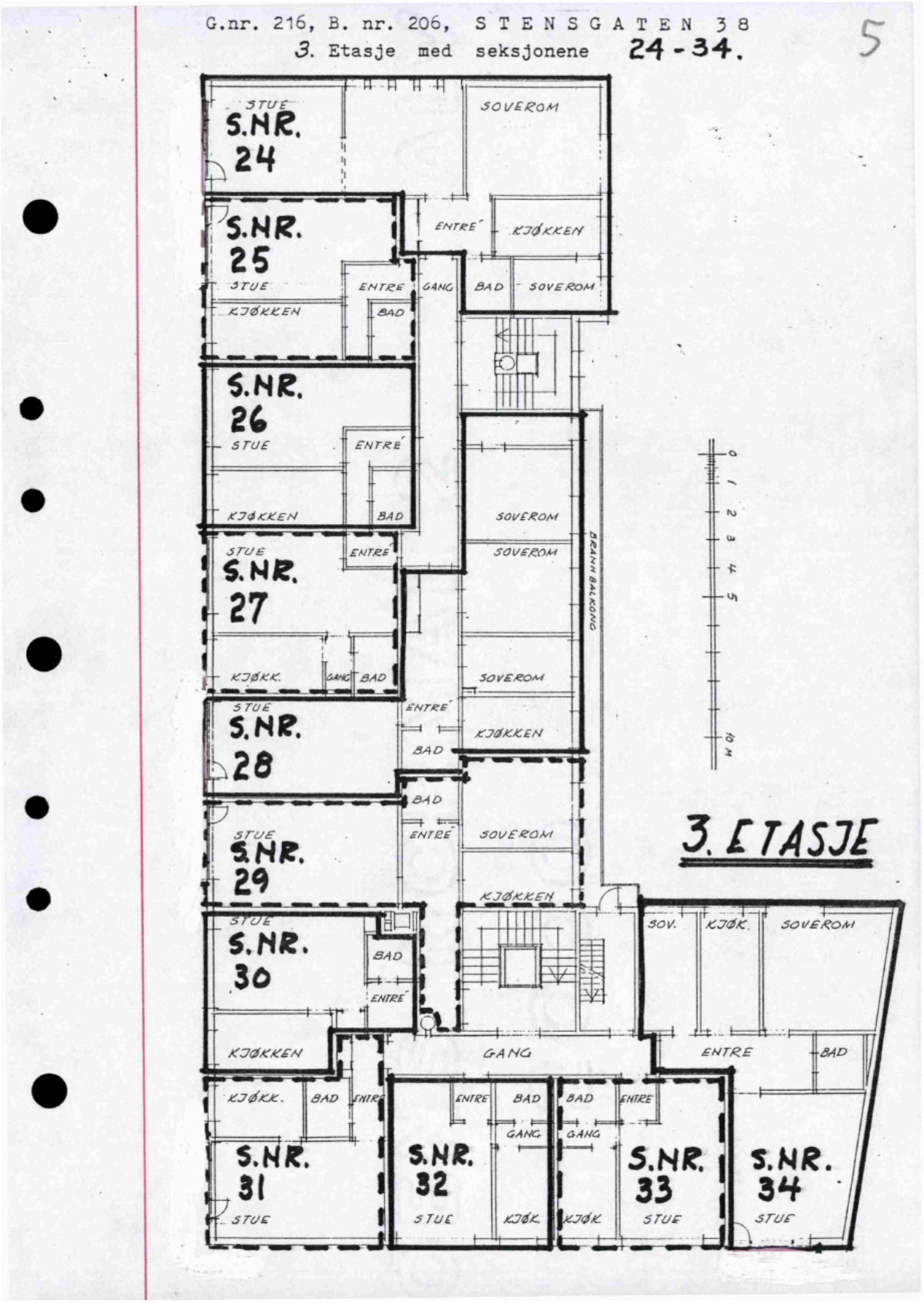
G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38

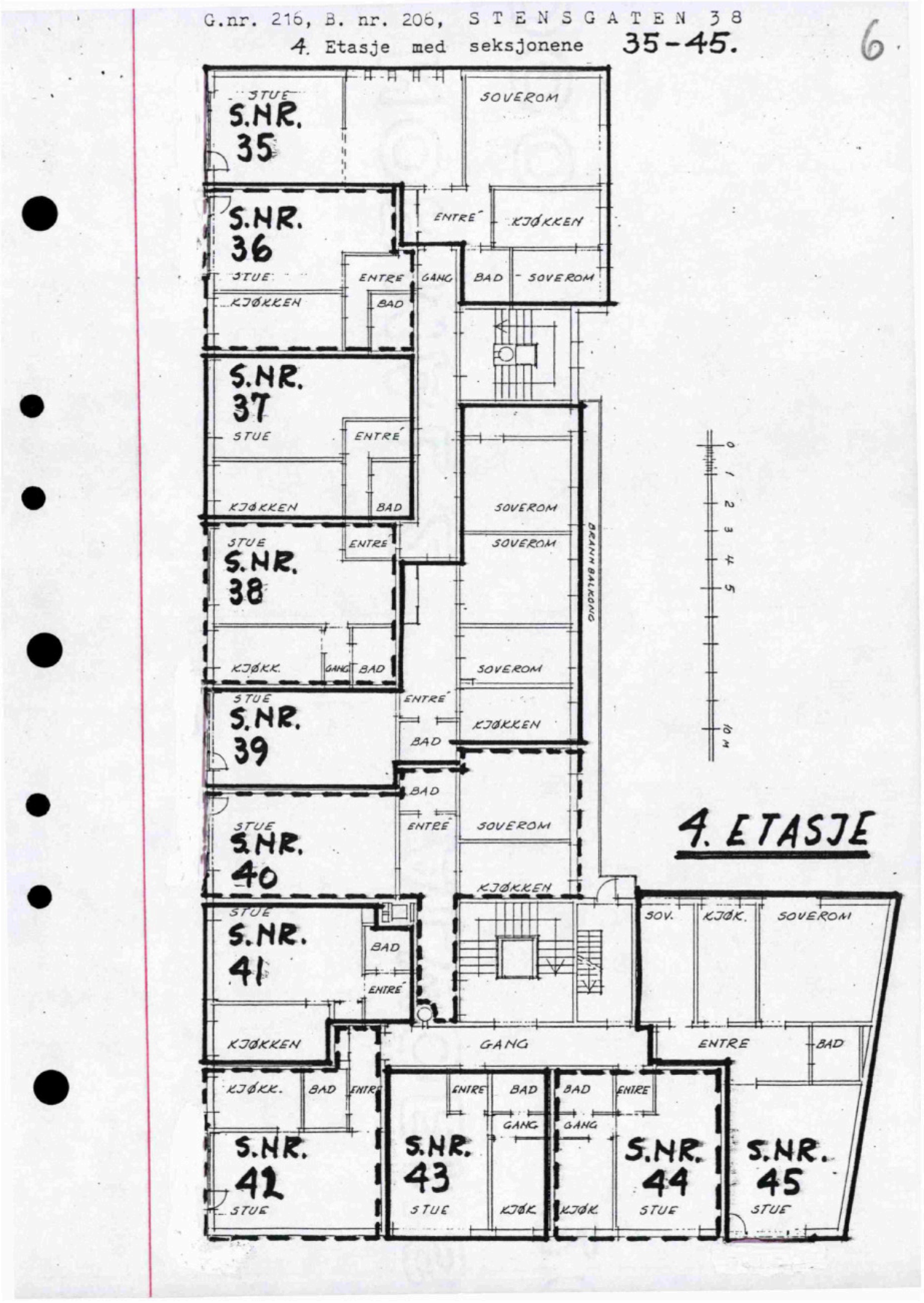


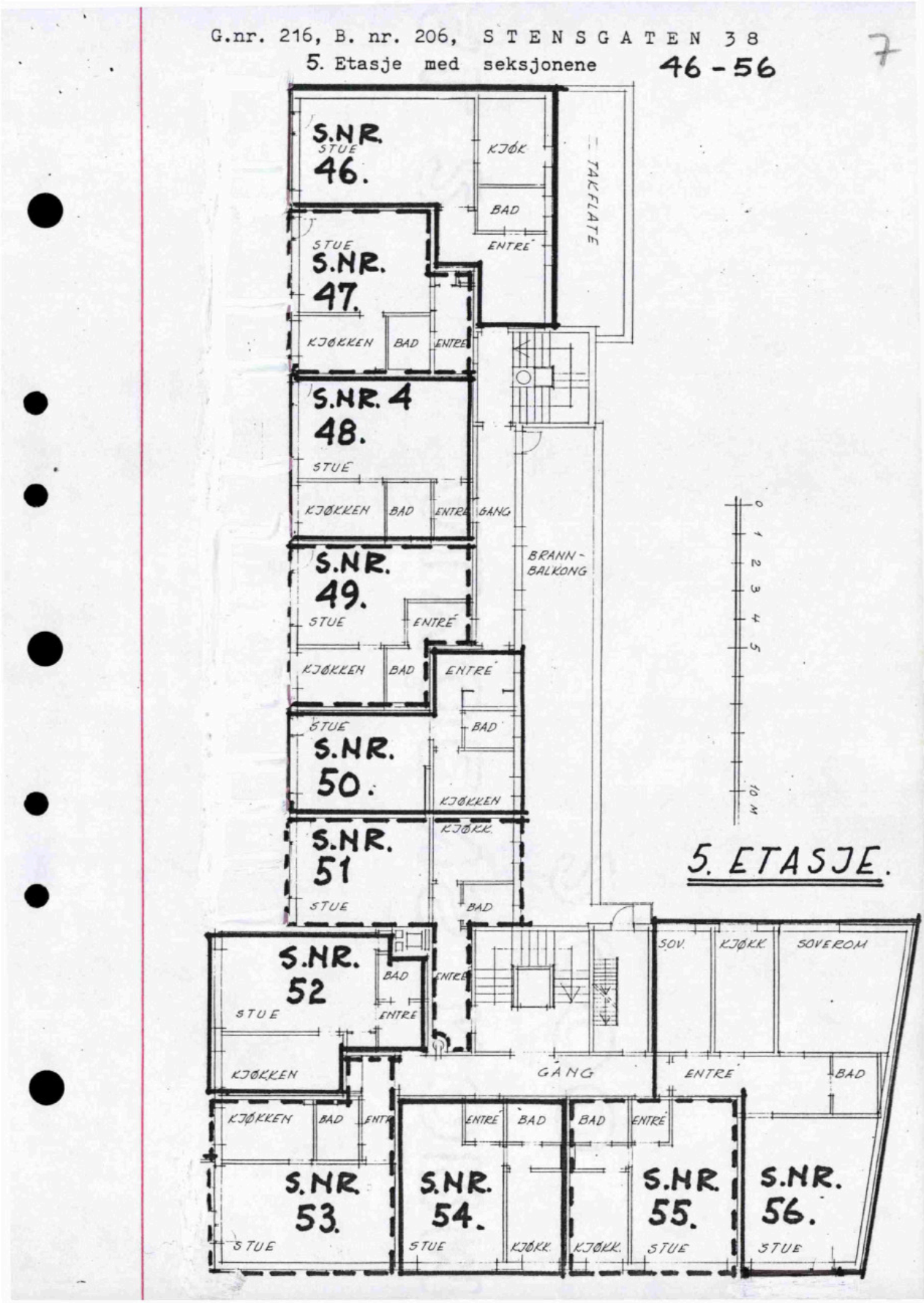

G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
U. Etasje med seksjonene 1 og 2
2
S. NR. 1.
STUE
KJØKK.
ENTRE
BAD/WC
WC
BODER
SØPPEL-ROM
VESTIBYLE
INNGANG
S. NR. 2.
VASKEROM
RULLE
WC.
VASKEROM
UNDERETASJE
HEISMASKIN
HEIS
WC
WC
BODER
FYR ROM
SØPPEL
O.E.V.
BODER
BODER
BODER
BODER
0 1 2 3 4 5 10 M


G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
3
1. Etasje med seksjonene 3-12.
S.NR 3.
STUE
SOVEROM
STUE
ENTRE
KJØKKEN
S.NR. 4.
ENTRE
BAD
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
STUE
S.NR. 5
ENTRE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
S.NR. 6.
ENTRE
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
ENTRE
SOVEROM
S.NR.
STUE
7.
BAD
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
S.NR.
STUE
8.
ENTRE
KJØKKEN
1. ETASJE
S.NR.
STUE
9.
BAD
ENTRE
HEIS
BAKROM
BAKROM
KJØKKEN
ENTRE
GANG
KJØKKEN
BAD
S.NR.
11.
S.NR
12.
S.NR.
STUE
10.
BUTIKK
VESTIBYLE
BUTIKK
BUTIKK
0 1 2 3 4 5
10 M


G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
2. Etasje med seksjonene 13-23.
4
S.NR. 13.
STUE
SOVEROM
S.NR. 14.
STUE
KJØKKEN
ENTRE
GANG
BAD
SOVEROM
KJØKKEN
S.NR. 15.
STUE
ENTRE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
S.NR. 16
STUE
ENTRE
KJØKK.
GANG
BAD
SOVEROM
S.NR. 17
STUE
ENTRE
BAD
KJØKKEN
BAD
S.NR. 18
STUE
ENTRE
SOVEROM
KJØKKEN
S.NR. 19
STUE
BAD
ENTRE
KJØKKEN
GANG
S.NR. 20
STUE
KJØKK.
BAD
ENTRE
S.NR. 21
STUE
ENTRE
BAD
GANG
KJØK.
S.NR. 22
STUE
BAD
ENTRE
GANG
KJØK.
S.NR. 23
STUE
SOV.
KJØK.
SOVEROM
ENTRE
BAD
0 1 2 3 4 5 10 M
2. ETASJE

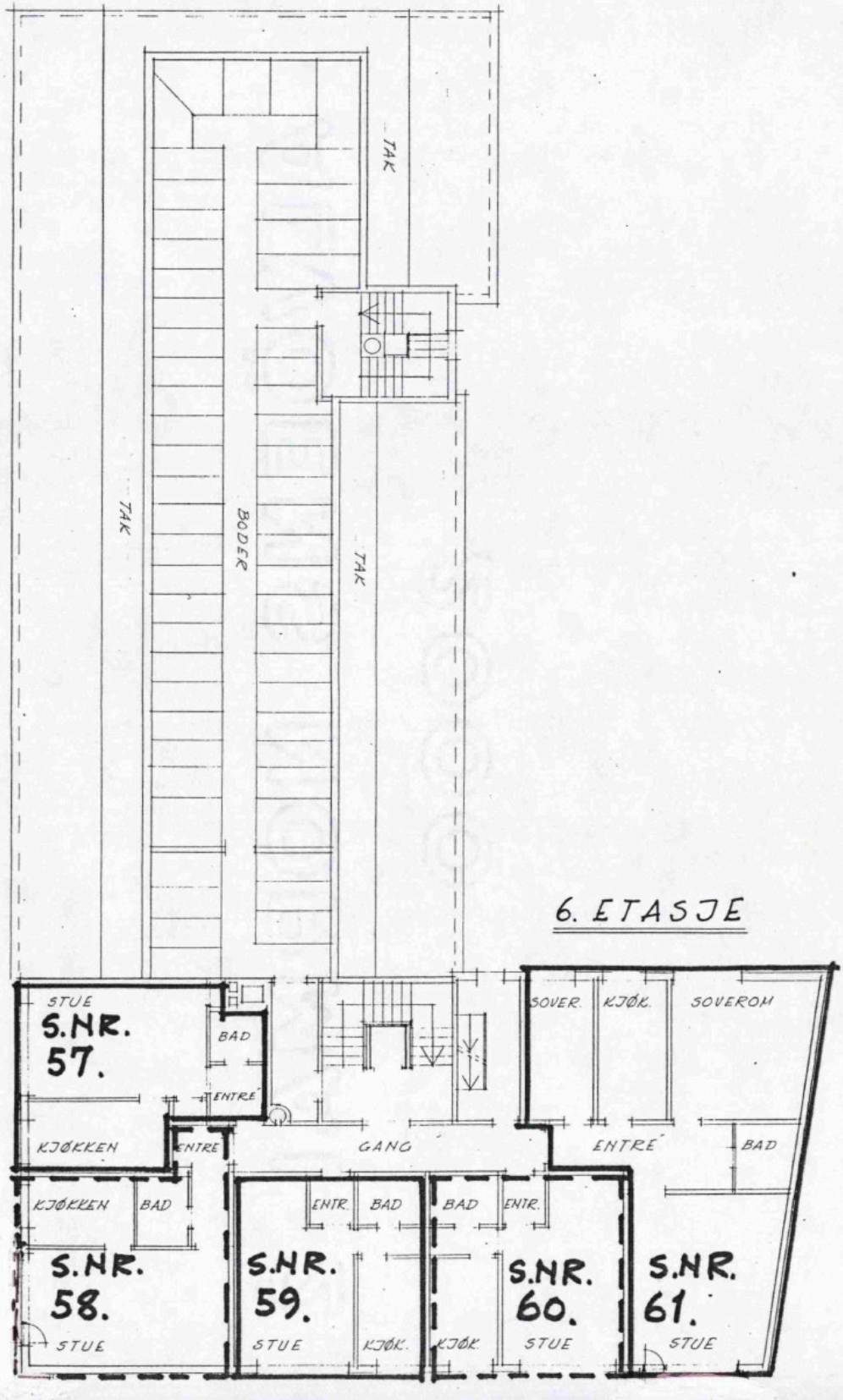

G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
3. Etasje med seksjonene 24-34.
5
S.NR. 24
STUE
SOVEROM
S.NR. 25
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
GANG
SOVEROM
S.NR. 26
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
S.NR. 27
STUE
KJØKK.
ENTRE
GANG
BAD
S.NR. 28
STUE
ENTRE
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
S.NR. 29
STUE
ENTRE
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
S.NR. 30
STUE
KJØKKEN
BAD
ENTRE
GANG
SOV.
KJØK.
SOVEROM
ENTRE
BAD
S.NR. 31
STUE
KJØKK.
BAD
ENTRE
S.NR. 32
STUE
ENTRE
BAD
GANG
KJØK.
S.NR. 33
STUE
BAD
ENTRE
GANG
KJØK.
S.NR. 34
STUE
BRANN BALKONG
0 1 2 3 4 5 10 M
3. ETASJE


G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
4. Etasje med seksjonene 35-45.
6.
STUE
S.NR. 35
SOVEROM
S.NR. 36
ENTRE
KJØKKEN
GANG
BAD
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
S.NR. 37
STUE
ENTRE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
SOVEROM
DRANN BALKONG
STUE
ENTRE
S.NR. 38
KJØKK.
GANG
BAD
SOVEROM
STUE
ENTRE
S.NR. 39
KJØKKEN
BAD
BAD
STUE
ENTRE
SOVEROM
S.NR. 40
KJØKKEN
STUE
S.NR. 41
BAD
ENTRE
KJØKKEN
GANG
KJØKK.
BAD
ENTRE
ENTRE
BAD
GANG
BAD
ENTRE
GANG
S.NR. 42
STUE
S.NR. 43
STUE
KJØK.
KJØK.
S.NR. 44
STUE
S.NR. 45
STUE
SOV.
KJØK.
SOVEROM
ENTRE
BAD
0 1 2 3 4 5 10 M
4. ETASJE


G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
5. Etasje med seksjonene 46-56
7
S.NR. 46.
STUE
KJØK
BAD
ENTRE
TAKFLATE
S.NR. 47.
STUE
KJØKKEN
BAD
ENTRE
S.NR. 48.
STUE
KJØKKEN
BAD
ENTRE
GANG
S.NR. 49.
STUE
ENTRE
KJØKKEN
BAD
ENTRE
BRANN-BALKONG
S.NR. 50.
STUE
BAD
KJØKKEN
S.NR. 51
STUE
KJØKK.
BAD
S.NR. 52
STUE
BAD
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN
GANG
SOV.
KJØKK.
SOVEROM
ENTRE
BAD
S.NR. 53.
KJØKKEN
BAD
ENTRE
STUE
S.NR. 54.
ENTRE
BAD
STUE
KJØKK.
S.NR. 55.
BAD
ENTRE
KJØKK.
STUE
S.NR. 56.
STUE
0 1 2 3 4 5 10 M
5. ETASJE.

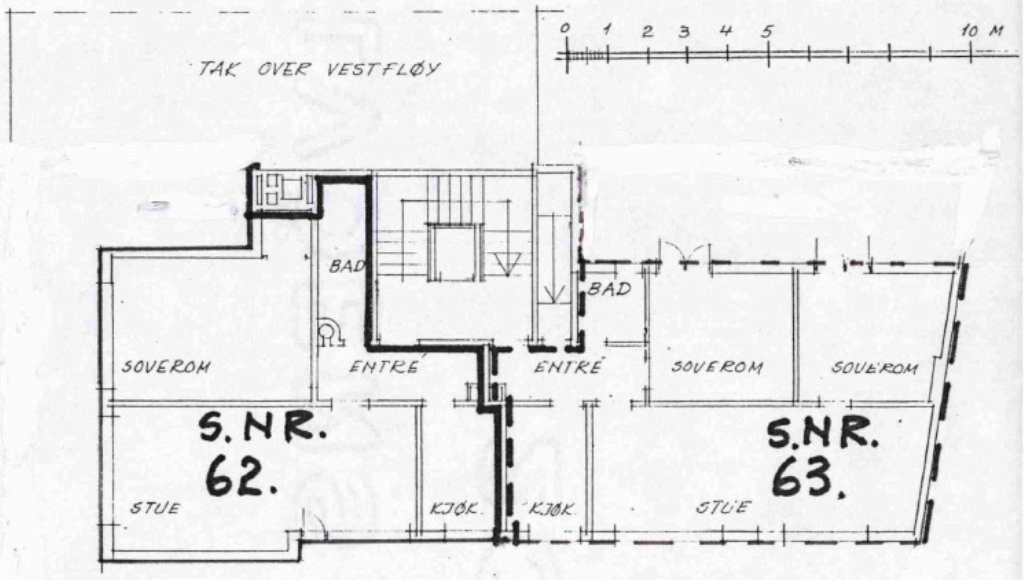
G.nr. 216, B. nr. 206, S T E N S G A T E N 3 8
6. Etasje med seksjonene 57 - 61.

8



G.nr. 216, B. nr. 206, STENSGATEN 38
7. Etasje med seksjonene 62 og 63

9



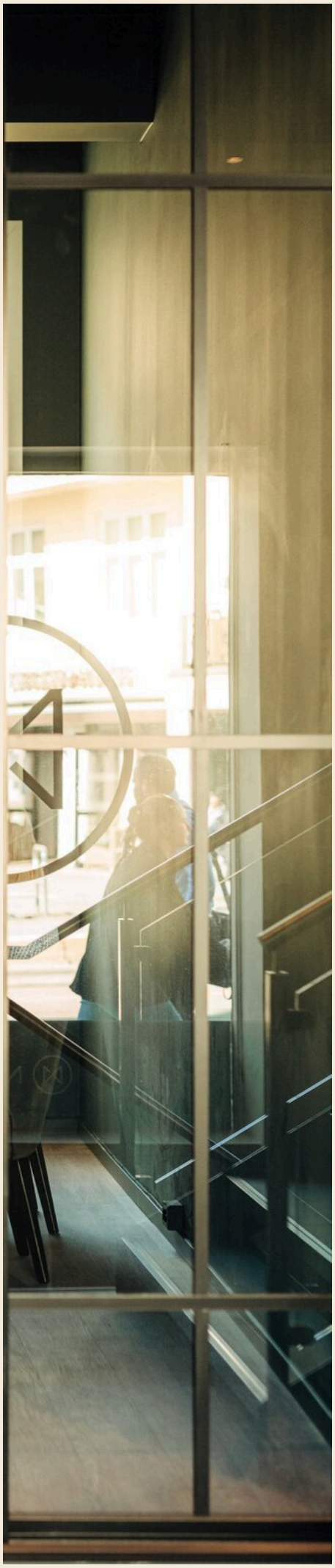

7. ETASJE

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0305/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensgata 38A 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 206, snr 21 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Mats V. Lomsdal**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036





**Frederick Horntvedt**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: