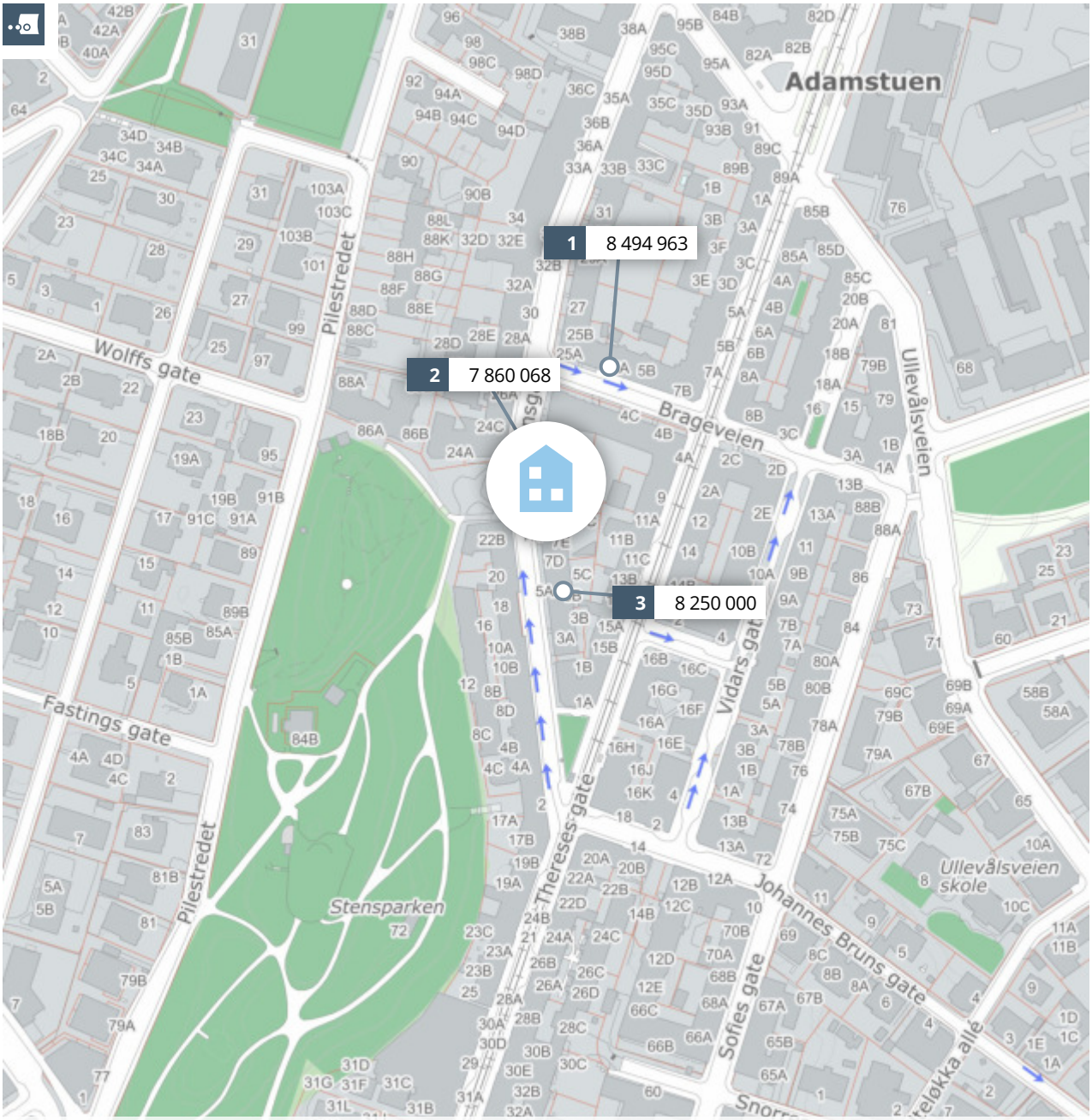
STENSGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 25.06.2024 11:03:02
Report ny
Egenerklæringsskjema (signert)
Egenerklæring-etakst
20240513_megleropplysninger_snr_3.pdf
Megler 2024.pdf
20240123_Nedbetplan lån 44343.pdf
20240123_Nedbetplan lån 13357.pdf
Arealbekreftelse
Reguleringskart_A3
Flytting av kjøkken - Tillatelse - Stensgata_11
Ferdigattest (16)
Eks.dok datert 1934
Energiattest-20240710-Stensgata-11-0301-216
-184-5-80527462-5a9a1ea8-c2b2-4cc0-84de-8
f00641cde13
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 25.06.2024 11:03:02



Meglers verdivurdering

STENSGATA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 25.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 11, 0358 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1935

GNR 216 BNR 184 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 6

Verdivurdert til

8 010 000

143 252	8 153 252	108 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	75 m²
BRA	75 m²
Byggeår	1935

Fellesutgifter	6 165
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brageveien 5 A 71 m²	1907	4. etg	2 sov	04.06.2024	7 790 000	**8 440 000**	54 963	8 494 963	**119 647**
2	Stensgata 11 68 m²	1936	4. etg	2 sov	29.01.2024	7 600 000	**7 700 000**	160 068	7 860 068	**115 589**
3	Stensgata 5 B 75 m²	1880	3. etg	1 sov	10.04.2024	8 300 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**110 000**

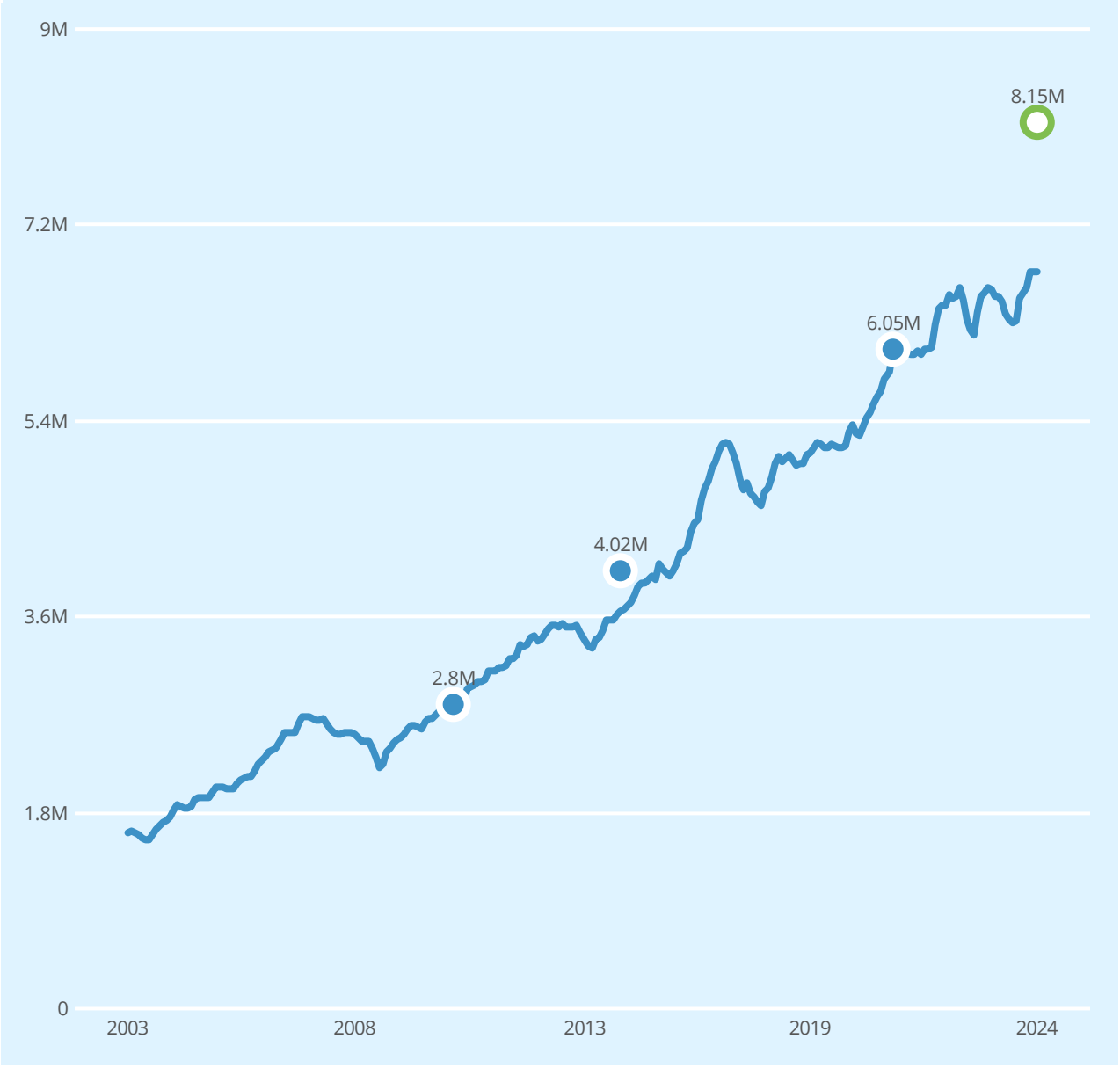
Jeg viser til befaring av ovennevnte eiendom i dag den 24.06.2024. Leiligheten ligger stille og usjenert til i en enveiskjørt gate på Adamstuen/Bislett. Barnevennlig og trafikkstille omgivelser med Stensparken som nærmeste nabo. Leiligheten holder høy standard etter nylig omfattende oppussing og modernisering samt forbedring av planløsningen. Det nevnes bl.a. nytt kjøkken, stort nytt garderoberom, oppgradert elektrisk anlegg med automatsikringer, alle vegger og tak overflatebehandlet, osv. Pent og profesjonelt utført håndverks-arbeider med god dokumentasjon.

Leiligheten inneholder: Entré, gang, soverom 1 med utgang til balkong, soverom 2, tidligere kjøkken er ombygget til stor "walk-inn" garderobe med opplegg til vaskemaskin, stue med mulighet for vedovn / peis, stort kjøkken med integrerte hvitevarer, boder samt diverse fellesarealer. Mulighet for leie av p-plass i sameiet og i nærområdet. Veldrevet sameie med god økonomi med IN-ordning på fellesgjeld; Innfris andel fellesgjeld vil ny fellesutgift bli kr 4 837 pr. mnd. Dette i følge forretningsfører Svein Johannessen i SK eiendom pr. telefon 23271133. Fellesutgiftene er inkludert bl.a. varmtvann og fyring fra fjernvarme.

På bakgrunn av besiktigelse av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min mangeårige erfaring med salg av tilsvarende boliger i området, dagens boligmarked og forventet etterspørsel, har jeg vurdert den til ca. kr 8 000 000,-. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med polise nummer 84167086. Det er p.t. fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for verdivurderingen, ei heller fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Eventuelle spørsmål vedrørende vurderingen kan rettes undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.12.2020	11.01.2021	04.03.2021	6 200 000	6 050 000	1 786	6 051 786	2
29.07.2014	06.08.2014	08.09.2014	3 900 000	3 850 000	171 262	4 021 262	
23.05.2010	28.09.2010	02.12.2010	2 890 000	2 750 000	48 013	2 798 013	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg, endret planløsning, alle vegger og tak overflatebehandlet, m.m.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

8.8M
8.5M
8 200 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

9.0M
8.6M
8 377 000 Salgspris i snitt
7 783 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.0M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 9.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 162 FAGERBORG RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
113 506 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
108 667 Stensgata 11 Totalpris 8 150 000

REPORT NY

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stensgata 11, 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 184, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 28.05.2024 **Rapportdato:** 10.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2305 **Referansenummer:** SM7064

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** 6-24-0172

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@staverntaksering.no
994 09 100

Medansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 1 etasje i klassisk bygård. Bygget er utvendig forblendet med malt puss og tak trolig tekket med papp. Det er heis i bygget. Leiligheten består av stue/ kjøkken, stue, entre bad og 3 soverom. Det er også 2 boder utenfor enheten på til sammen 6 m2 gulvareal. Det er balkong mot øst på 5 m2 med utgang fra soverom. Takhøyden i leiligheten er 258 cm. Det er flere store påkostninger som nytt kjøkken med hvitevarer 2021. Nytt sikringsskap med samsvarserklæring 2022. Bad fra 2014. Vannrør av rør i rør type til kjøkken og bad 2021. Installert fjernvarme til radiatorer i 2021. Fasader pusset opp 2021-2022. Utvendig tak fra 2021. Nye avløpsrør 2016. Drenering 2021. Varmtvann til oppvarming og forbruk er en del av felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

Gå til side

UTVENDIG

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lag glass, vinduene er i bra stand med slitasje og bruksmerker. Nær utgått forventet levetid.
Leiligheten har ytterdør i teakfiner, døren er malt innvendig. Døren er i bra stand med noe slitasje.
Brann og lydklasse B-30 35 dB
Det er malt balkongdør i tre, døren har mye slitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte skader.
Balkong med utgang fra soverom, det er tett rekkverk i mur og flislagt gulv. Rekkverk med 75 cm høyde.

Gå til side

INNVENDIG

Leiligheten har overflater av parkett på gulv i stuer, malte gulv på 2 soverom. Slette malte flater i tak og vegger. Overflater er i bra stand med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Betongdekke i som skille ned mot underliggende leilighet, trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten, det ble målt 18 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken.
Det er malte fyllingsdører, dørene er i bra stand med noe slitasje.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er 40 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Det er elektrisk vifte og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er knust en veggflis bak toalettet.
Det ble boret i vegg på soverom mot bad, denne veggen var en utforet murvegg men det ble ved overflatesøk på mur ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med slette malte fronter og benkeplate av stein. Det er nedfelt underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp med integrert ventilator, kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkken fra 2021 uten synlig slitasje.
Platetopp med integrert kullfilterventilator.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast, rør i rør system.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Kullfilterventilator på kjøkken, elektrisk vifte på bad. Ventiler i vinduer.
Radiatorer i leiligheten med vannbåren varme.
Varmekilde er plassert utenfor enheten og er ikke vurdert.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Leiligheten har nytt sikringsskap fra 2022 med samsvarserklæring.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

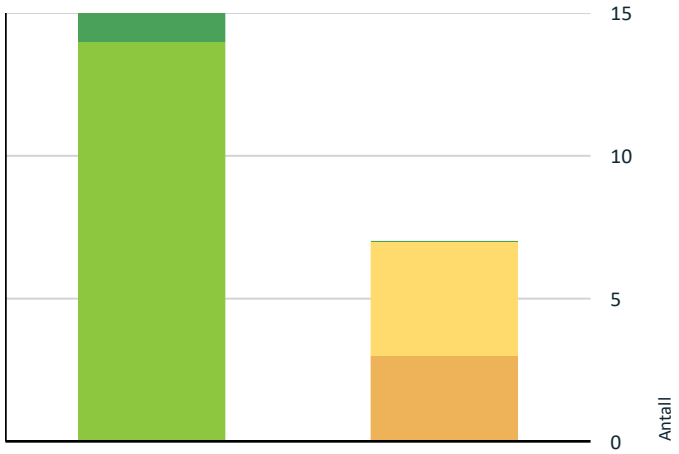
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkken er flyttet til stue og tidligere kjøkken er angitt som soverom i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

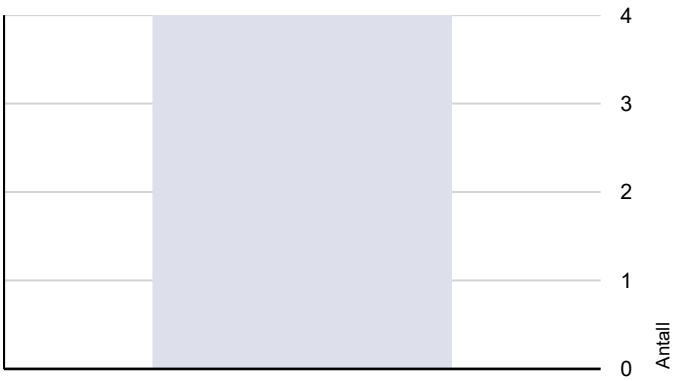
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet og opplysninger ved egenerklæring av eier.
Selger plikter å lese nøye igjennom denne takstrapport og gi beskjed om det er opplysninger som avviker fra virkeligheten. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Standard
Leiligheten har bra standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lag glass, vinduene er i bra stand med slitasje og bruksmerker. Nær utgått forventet levetid.

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

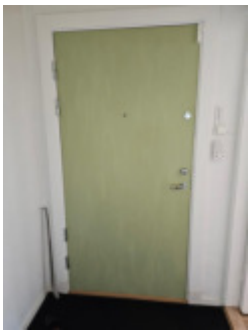
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med nær utgått forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 1 Dører

Leiligheten har ytterdør i teakfiner, døren er malt innvendig. Døren er i bra stand med noe slitasje. Brann og lydklasse B-30 35 dB



TG 2 Dører - 2

Det er malt balkongdør i tre, døren har mye slitasje og vedlikeholdsbehov. Enkelte skader.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong med utgang fra soverom, det er tett rekkverk i mur og flislagt gulv. Rekkverk med 75 cm høyde.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater av parkett på gulv i stuer, malte gulv på 2 soverom. Slette malte flater i tak og vegger. Overflater er i bra stand med normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i som skille ned mot underliggende leilighet, trolig isolert etter byggeårets krav. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten, det ble målt 18 mm avvik på gulv i stue/ kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Det er malte fyllingsdører, dørene er i bra stand med noe slitasje.

VÅTROM

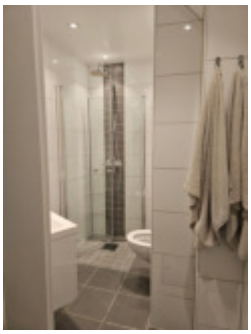
ETASJE > BAD

Generell

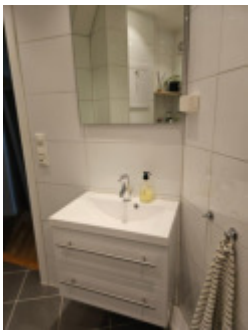
Bad med flis på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er varmekabel i gulv og spotter i tak. Det er 40 mm fall fra gulv ved dør til sluk. Det er elektrisk vifte og luftespalte i dør. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er knust en veggflis bak toalettet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvitmalt tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med varmekabel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

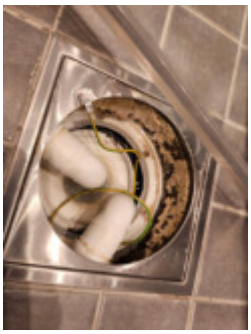
ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran under klemring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er vegghengt toalett, dusjnisje, vask og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte og luftespalte i dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret i vegg på soverom mot bad, denne veggen var en utforet murvegg men det ble ved overflatesøk på mur ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette malte fronter og benkeplate av stein. Det er nedfelt underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som platetopp med integrert ventilator, kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkken fra 2021 uten synlig slitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert kullfilterventilator.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Kullfilterventilator på kjøkken, elektrisk vifte på bad. Ventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Radiatorer i leiligheten med vannbåren varme.
Varmekilde er plassert utenfor enheten og er ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har nytt sikringsskap fra 2022 med samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport







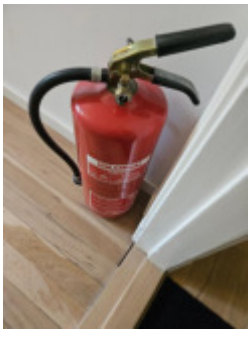
TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

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



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

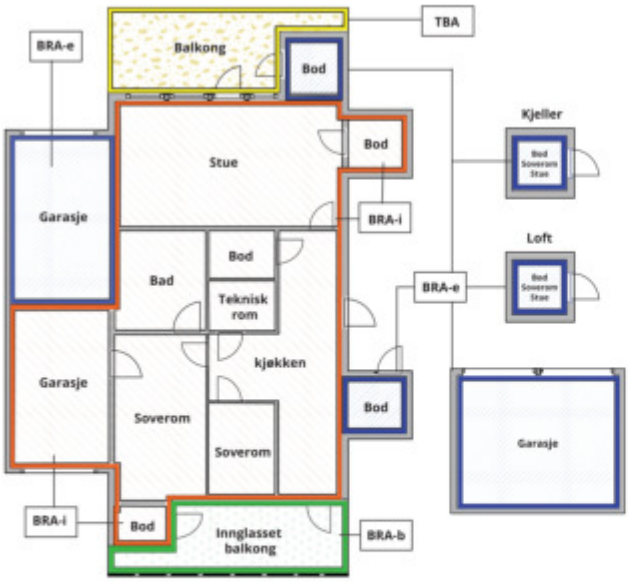
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	75	4		79	5		79
SUM	**75**	**4**			**5**		**79**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken , Stue , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Bod 2	

Kommentar

2 boder utenfor leiligheten er medtatt som BRA-e Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet til stue og tidligere kjøkken er angitt som soverom i rapporten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oversikt i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	184		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stensgata 11

Hjemmelshaver
Irgens Jon Birkeland, Mester Simone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i umiddelbar nærhet til Stensparken ved Fagerborg. Leiligheten ligger i lite trafikkert enveiskjørt gate. Kort vei til bl.a. Bislett, Adamstuen, St.Hanshaugen og Majorstuen. Gangavstand til det meste av servicetilbud som kollektivtransport , resturanter, caféer, vinmonpol og butikker. Buss og trikk i umiddelbar nærhet i Thereses gate.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot nord på Lybekkergata mot Storgata. Fortsett på Hammersborggata. Svakt til høyre og inn på Hammersborgtunnelen/Rv162. Fortsett å følge Rv162. Sving til høyre og inn på Pilestredet. I rundkjøringen: Ta 3. avkjøring ut på Thereses gate. Sving til venstre og inn på Stensgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Tomten og fellesarealer er pent opparbeidet, beplantet, hagemøbler og sykkelparkering. Asfaltert adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 050 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/SM7064

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	6240172

Adresse	Stensgata 11		
Postnummer	0358	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	84167086
Selger1fornavn	Jon Birkeland	**Selger1etternavn**	Irgens
Selger2fornavn	Simone	**Selger2etternavn**	Mester

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekker i veggen på søppelrommet i felles kjeller

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.07.2024

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Observert sølvkre ved noen få tilfeller. Behandlet med Trinol i desember 2023. Det har ikke vært noe tegn på dette siden.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Henry Hansen
Redegjør for hva som er gjort og når	Pusset opp hele fasaden og nytt tak vinter 2021 og våren 2022

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	VVS Gruppen
Redegjør for hva som er gjort og når	Installerte fjernvarme og fjernet gammel oljefyr samt oljetank, høsten 2021

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	Vindern Elektro har installert nytt sikringsskap i leiligheten

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.07.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.07.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Mester, Simone

Signert av

Irgens, Jon Birkeland

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.07.2024

EGENERKLÆRING-ETAKST

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	

Adresse	Stensgata 11		
Postnummer	0358	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Jon Birkeland	**Selger1etternavn**	Irgens

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekker i veggen på søppelrommet i felles kjeller

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.03.2024

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Henry Hansen

Redegjør for hva som er gjort og når: Pusset opp hele fasaden og nytt tak vinter 2021 og våren 2022

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: VVS ruppenG

Redegjør for hva som er gjort og når: Installerte fjernvarme og fjernet gammel oljefyr samt oljetank, høsten 2021

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Vindern elektro har installert nytt sikringsskap i leiligheten

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.03.2024

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.03.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Irgens, Jon Birkeland

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.03.2024

20240513_MEGLEROPPLYSNINGER_SNR_3.PDF

Navn: Thanicha Bharaneetharan
Firma: Park Eiendomsmegling As
Avd.: PrivatMegleren PARK
|

Oslo, 13. mai 2024

Salg av seksjon 3 i Stensgt 11 – Irgens og Mester – Gnr 216, bnr 184, snr 3 (120/3005441/6-24-0172)

Vi viser til bestilling av den 6/5 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og ordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 4.837 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.328 som nedbetaling av lån.
- Det kan være mulig å leie garasje/parkeringsplass i sameiet. Nærmere informasjon om dette fås av sameiets styre. Leien for parkeringsplasser er p.t. 934 og garasje kr. 1.401 pr. mnd. Lading av el-bil koster p.t. kr. 200 pr. mnd.
- Andel gjeld pr. d.d.ca kr. 160.000.
- Andel formue pr. 31.12.23: kr. 13.451.
- Gården er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 84167086.
- Sameiets har 2 IN lån, vedlegger nedbetalingsplaner. Selger har innfridd sin andel av lånet fra 2016.
- Styreleder er Leif Kåre Øvestad, tlf. 97 57 12 36, e-post: lek@equinor.com
- Vårt eierskiftegebyr er fra 01.01.24 kr. 6.385 inkludert mva (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

MEGLER 2024.PDF

Til seksjonseiere i
Sameiet Stensgt 11

Oslo, 10.04.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 11

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **TORSDAG 18.4.24 KL. 17.15.**
Møtet avholdes i Stensgata 11, sted vil bli annonsert nærmere møtet.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret for 2023**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Nye ordensregler i sameiet, følger som forslag 1**

4. **Endring av avtale om TV og internett, følger vedlagt som forslag 2**

5. **Modernisering av heis, følger vedlagt som forslag 3**

6. **Budsjett for 2024**
   Styret foreslår en ekstra innkalling av kr. 60.000 fordelt etter brøk for å dekke inn 50% av kostnadene til modernisering av heis. Videre forslag om en økning av styrehonoraret til kr. 35.000 da denne har stått stille i flere år. Kostnaden på kr. 40.000 i 2023 skyldes korrigering av avsetning.

7. **Valg**
   a) Styreleder
   b) Styre- og varamedlemmer

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme, kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Stensgt 11
Svein Johannessen
forretningsfører

SAMEIET STENSGT 11
STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. Opplysninger om virksomheten

1.1 Sameiet Stensgt 11 består av eiendommen Stensgata 11 (gnr. 216, bnr. 184) i Oslo kommune. Eiendommen er oppdelt i 18 boligseksjoner.

1.2 Styrets sammensetning:
På forrige ordinære årsmøte ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Leif Kåre Øvestad
Styremedlem:	Ingrid Røeggen
Styremedlem:	Bjørn Erik Brustad
Varamedlem:	Rune Pedersen
Varamedlem:	Sigmund Bekken

1.3 Forretningsførsel
SK Eiendom er forretningsfører for sameiet.

1.4 Møtevirksomhet
Styret har i perioden fra fjorårets sameiermøte avholdt 7 ordinære styremøter.
I tillegg har det vært utstrakt kontakt på e-post / Teams.

1.5 Styret har blant annet arbeidet med de saker som følger av pkt. 2 under.

2. Vedlikehold og annet arbeid

2.1 Fjernvarmen har fungert tilfredsstillende, men det er viktig at beboerne lufter radiatorene ved behov i løpet av fyringssesongen.

2.2 Balkonger i bakgården har blitt montert som et prosjekt utenom oppgavene til sameiets styre.

2.3 Vaktmester – Vår vaktmester (Bygårdvaktmesteren) er blitt overtatt av firmaet '1 Hjelpende Hånd'. Så langt ser det ut til at vi får en bedre oppfølging enn tidligere erfart.

2.4 Lading av elbil. Sameiet har tidligere bekostet opplegg for bruk av 6 ladere og anskaffet en lader for utleie. For tiden er ingen lader i bruk.

2.5 Parkering. Alle plasser er nå utleid, men en plass blir ledig fra mai.
Leien ble økt på nytt fra 1. mars 2024, slik at videre økning vil basere seg på endringen i konsumprisindeksen.
Bakgården kan bare benyttes til parkering for de som betaler for parkering eller garasje.
Andre beboere kan benytte beboer parkering i gatene.

2.6 Callinganlegg / døråpner. Det har fortsatt vært noen tilfeller av feil, men dette har blitt utbedret av leverandøren og anlegget fungerer tilfredsstillende nå..

2.7 Heis. Fra 2025 må alarmanlegget skiftes siden 2G ikke lenger vil være tilgengelig.

Samtidig vil et forslag om oppgradering av heisvognen bli foreslått besluttet på årsmøtet.

2.8 Trefelling. Ingen trær beskåret.

2.9 Inngangspartiet er blitt flott beplantet, men dessverre skjemmes det av at folk kaster sigarettsneiper i blomsterbedet.
Oppgradering av bakgård er igjen utsatt til økonomien i sameiet er blitt bedre.

2.10 Styret har gått til innkjøp av ny vaskemaskin til felles bruk, og det er lagt om til digital reservasjon av vasketider.

2.11 Styret foreslår en oppdeling av TV og internett, slik at TV blir valgfritt for beboerne.

3. Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 85.152. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital slik at akkumulert overskudd pr. 31.12. utgjør kr 171.911.

Sameiet har besluttet at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av lånet og dermed få lavere fellesutgifter.

Restlån pr 31.12. var kr 2.303.273

4. Helse, miljø og sikkerhet

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er normalt for boligsameier.
Sameiet har rutiner for oppfølgning av HMS.
Oppdaterte ordensregler vil bli foreslått godkjent av årsmøtet.

5. Likestilling

Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne, og 2 menn som varamedlemmer.

6. Annet

Dugnad ble avholdt 10. mai og 17. oktober 2023. Oppmøtet er blitt mindre. Dette skyldes antakelig at stadig flere leiligheter har blitt utleid.
Røyking har blitt et stadig større problem for beboerne. Styret oppfordrer derfor alle til å unngå røyking på balkonger og annet fellesområde. Eiere av utleide leiligheter bes spesielt informere sine leietakere om dette.

Oslo, *9. april 2024*

Leif Kåre Øvestad	Bjørn Erik Brustad	Ingrid Røeggen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET STENSGT 11

RESULTATREGNSKAP		**2023**	Budsj. 2023	**2022**
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		967 002	966 962	844 146
Parkering		52 668	53 360	63 360
Lading el bil		1 000	2 400	2 400
Kundeutbytte fra Gjensidige		6 372	5 000	6 275
Sum inntekter		**1 027 042**	**1 027 722**	**916 181**
Driftskostnader:				
Styrehonorar	1	40 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		5 640	4 230	4 230
Gårdsstrøm		51 417	45 000	50 427
Brenselsutgifter		286 377	300 000	309 468
Kommunale avgifter		193 764	195 000	195 235
Kabel-TV		112 777	115 000	95 945
Renhold		31 500	35 000	31 500
Diverse utgifter	2	6 897	7 000	8 727
Drift/Vedlikehold	3	27 580	80 000	76 550
Heisutgifter		39 588	25 000	23 967
Forretningsfører		43 340	43 340	40 924
Vaktmester		26 506	27 500	24 961
Snørydding		9 986	15 000	9 332
Forsikring	4	62 972	62 000	58 317
Bankomkostninger		3 732	3 000	3 302
Sum driftskostnader		**942 076**	**987 070**	**962 885**
Driftsresultat		**84 966**	**40 652**	**-46 704**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		186	348	594
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/-kostnader		**186**	**348**	**594**
ÅRSRESULTAT		**85 152**	**41 000**	**-46 110**

SAMEIET STENSGT 11

BALANSE 31. DESEMBER		**2023**	**2022**
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Sum sameier med lån fra 2016	6	716 068	869 085
Sum sameier med lån fra 2021	7	1 587 205	1 797 722
Mellomregning lån 2016		-1 652	-2 615
Mellomregning lån 2021		-18 517	-9 977
Forskuddbetalte kostnader		172 587	127 645
Utestående fellesutgifter		0	20 706
Sum fordringer		**2 455 691**	**2 802 566**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
Bankinnskudd		137 990	92 612
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		**137 990**	**92 612**
Sum eiendeler		**2 593 681**	**2 895 178**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	5	171 911	86 759
Sum opptjent egenkapital		**171 911**	**86 759**
Sum egenkapital		**171 911**	**86 759**
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Lån DnB - tak 2016	6	716 068	869 085
Lån DnB - reabilitering 2021	7	1 587 205	1 797 722
Sum langsiktig gjeld		**2 303 273**	**2 666 807**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		60 093	93 657
Avsatt arbeidsgiveravgift		4 230	2 820
Avsatt styrehonorar		30 000	20 000
Forskuddsbetalte fellesutgifter		24 174	25 135
Sum kortsiktig gjeld		**118 497**	**141 612**
Sum gjeld		**2 421 770**	**2 808 419**
Sum egenkapital og gjeld		**2 593 681**	**2 895 178**

Oslo,

Leif Kåre Øvestad Bjørn Erik Brustad Ingrid Røeggen

SAMEIET STENSGT 11

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Styrehonorar:

Utbetalt styrehonorar	30 000
Korrigert avsetning	10 000
Sum	**40 000**

Note 2 - Diverse utgifter:

Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	1 990
Admin. individuell nedbetaling lån	2 500
Årsmøte	2 407
Sum	**6 897**

Note 3 - Drift og vedlikehold:

Diverse innkjøp maling, issmelt, lysmateriell, nøkler	5 606
Diverse ekstra arbeid vaktmester	3 889
Reparert callinganlegg	3 488
Vaskemaskin	14 597
Sum	**27 580**

Note 4 - Forsikring:

Gjensidige polise 84167086	
Belastet premie for året	62 972
Sum	**62 972**

SAMEIET STENSGT 11

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01.	86 759
Årets resultat	85 152
Sum	**171 911**

Note 6 - Mellomregning sameiere / Lån DnB:

Seksjon 1, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17 og 18 har innfridd sin andel av lånet.
Resten av seksjonene i sameiet har sin andel etter brøk

Restgjeld pr. 31.12.	716 068
Sum	**716 068**

Note 7 - Mellomregning sameiere / Lån DnB:

Seksjon 2, 6, 7, 8, 13, 15, 17 og 18 har innfridd sin andel av lånet.
Resten av seksjonene i sameiet har sin andel etter brøk

Restgjeld pr. 31.12.	1 587 205
Sum	**1 587 205**

FORSLAG 1

SAMEIET STENSGT 11
ORDENSREGLER

GENERELLE ORDENSREGLER:

Kjeller- lofts- og utgangsdør skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved spesielle anledninger kan styret avvike for denne regelen. De andre beboerne skal da varsles på forhånd. Musikk må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene. Etter kl 21:00 må boring eller banking i vegger ikke forekomme. Det er heller ikke tillatt å drive musikk- eller sangundervisning uten styrets skriftlige samtykke.

Parabolantenner og markiser er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående.
Det er ikke tillatt å henge dekorasjoner på ytterveggene.
Det må kun benyttes postkasseskilt som er godkjent av styret, og midlertidige navnelapper må i størst mulig grad unngås.

Hver beboer har i sin leilighet ansvar for at kraner er skrudd til og eventuelle dårlige pakninger skiltes slik at susing i rørene unngås.
Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr.
Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade må styret varsles.
Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

FELLESAREALER:

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander som møbler, bildekk etc. i sameiets fellesboder eller i fellesarealene for øvrig uten styrets tillatelse.
Likeledes er det heller ikke tillatt å plassere gjenstander som barneleker, sykler, sportsutstyr og lignende i kjeller- og loftsganger, samt i inngangsparti og trappeoppganger. I spesielle tilfeller kan styret avvike for denne regelen.
Sykler skal settes i sykkelboden i kjelleren eller lagres i de enkeltes boder. L sykkelsesongen kan syklene stå i oppstilt i sykkelstativet i bakgården.
Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene. Med fellesareal menes også utendørsareal inntil 3 meter fra inngangsdører, hele bakgården og balkonger.
Røyking ut av vinduer må unngås, slik at sjenanse for andre beboere begrenses.

BALKONGER:

Balkongene må holdes fri for snø og det må sørges for åpne balkongsluk. Hvis nødvendig, må styret eller utnevnt person ha tilgang til balkonger for å rydde disse for snø og is.
Det er ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass. Balkongens vegger må ikke males i annen farge enn husets. Gyldig fargekode fås ved henvendelse til styret. Balkongene skal holdes ryddige og uten søppel, tomgods og lignende.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser i bakgården henge på innsiden av balkongrekkverket.

RADIATORER:

Temperaturen i vannet i radi1atorene styres automatisk i forhold tir utetemperatur. Radiatorene bør således stå på full åpning, eller helt lukket. Ved susing og støy fra radiatorer må disse luftes. Nøkkel til lufting fås kjøpt i jernvareforretning.

KLESVASK, VASKE-OG TØRKEROM:

Tepper, klær eller sengetøy må ikke bankes fra balkonger eller henges ut av vinduer. Tøy og vask må minst mulig henges til tørk og lufting på balkonger. Dersom dette gjøres, må en sørge for at det ikke er synlig fra utsiden.
Bakgarden kan benyttes til teppebanking o.l. inntil kl. 19.00, men ikke når det henger tøy ute til tørk. I trappegangene er risting av tepper o.l. ikke tillatt.
Vaskerom benyttes i henhold til reservasjon gjort på reservasjonssystemet.
Klesvask skal fjernes og vaskemaskinen slås av etter bruk. Vaskerommet skal rengjøres etter bruk.
Tørkerom kan benyttes fritt av alle. Bruk minst mulig plass på tørkerom slik at flere kommer til og fjern tøyet straks det er tørt. Tøy som ikke er fjernet i løpet av en (1} uke kan bli fjernet av styret eller av styret utnevnt person.
Som ordensregler i vaskeriet gjelder for øvrig de instrukser styret har gitt ved oppslag.

RENHOLD:

Beboerne plikter å bidra til generell orden og ryddighet på sameiets fellesarealer og på tomten for øvrig.

SØPPEL:

All avfallshåndtering i sameiet følger kommunens kildesorteringssystem for emballasje (plast, glass, metall), matavfall og papir.
Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er forbudt å kaste brennende gjenstander, varm aske, sigarettstumper o.l. samt oljet avfall, jord, sand og glass.
Det hentes søppel man- ons- og fredager. Det er ikke tillatt å bruke søppelsjakten.
Det skal ikke hensettes avfall på gulvet i søppelrommet. Glass skal kastes i glasscontainer utplassert av Oslo Kommune, nærmeste nederst i Stensgata. Farlig avfall er beboer selv ansvarlig for å levere til miljøstasjoner.
Har noen ekstra avfall, f.eks. ved oppussing, ut- eller innflytting skal beboer selv sørge for at dette fjernes og ikke settes i søppelrommet eller i fellesarealene for øvrig.

HEIS:
Heisen skal benyttes etter de til enhver tid gjeldende regler for bruk, oppslått i heiskupeen. Det er installert alarm til 24 timer alarmsentral fra heiskupeen. Bevisst overtredelse av regler for bruk av heis, vil medføre erstatningsansvar.

HUSDYR:

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

PARKERING:
Sameiet har 2 parkeringsplasser i bakgården i tillegg til 4 garasjer som tildeles etter ansiennitet (ref. vedtektene). Parkeringsplassene og garasjene skal kun benyttes av seksjonseierne til egne biler. Månedlig parkeringsavgift fastsettes av styret og skal være betalt for å ha rett til parkering. Parkering utenom tildelte plasser er ikke tillatt.
Ved bruk/leie av elbillader må sameiets regler for betaling og benyttelse følges.
Ved parkering av uvedkommende biler kan borttauing bestilles av en av styrets medlemmer.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:
Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner.

ENDRING AV ORDENSREGLENE:
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Oslo, 18.04.2024

Styret foreslår at årsmøtet 2024 fatter følgende vedtak:

Forslaget til oppdaterte ordensregler for sameiet godkjennes.

FORSLAG 2

Endring av avtale om TV og Internett.

Styret har vurdert sameiets avtale om leveranse av TV og internett fra Telia. Det er i den forbindelse innhentet nytt tilbud hvor det kun er internett for alle seksjonseierne, samtidig som TV-tilbud kan kjøpes som tillegg av den enkelte etter eget ønske. Tilbudet er imidlertid utgått, slik at eventuell prisendring må innhentes.

Fordelen med den nye avtalen vil være at den samlede kostnaden over fellesutgiftene vil bli lavere. For de som fortsatt ønsker både Internett og TV-tilbud som i dag, vil den samlede kostnaden. Det er også en ulempe at Telia krever en bindingstid på 3 år ved endring av avtale.

Litt om dagens avtale:

- I dag har dere en kollektiv avtale som inneholder TV og Strømming 50 poeng og 50 mbit internett. Den gir et grunntilbud med 12 kanaler og 50 poeng til alle beboere, som de kan benytte til å velge tv kanaler eller strømmetjenester som HBO og Netflix.
- Avtalen tilbyr også alle beboerne en 50 mbit internettlinje, og rabatterte oppkjøp til alle som ønsker høyere hastighet.
- 526,73 kroner pr mnd pr enhet.

Litt om bruk:

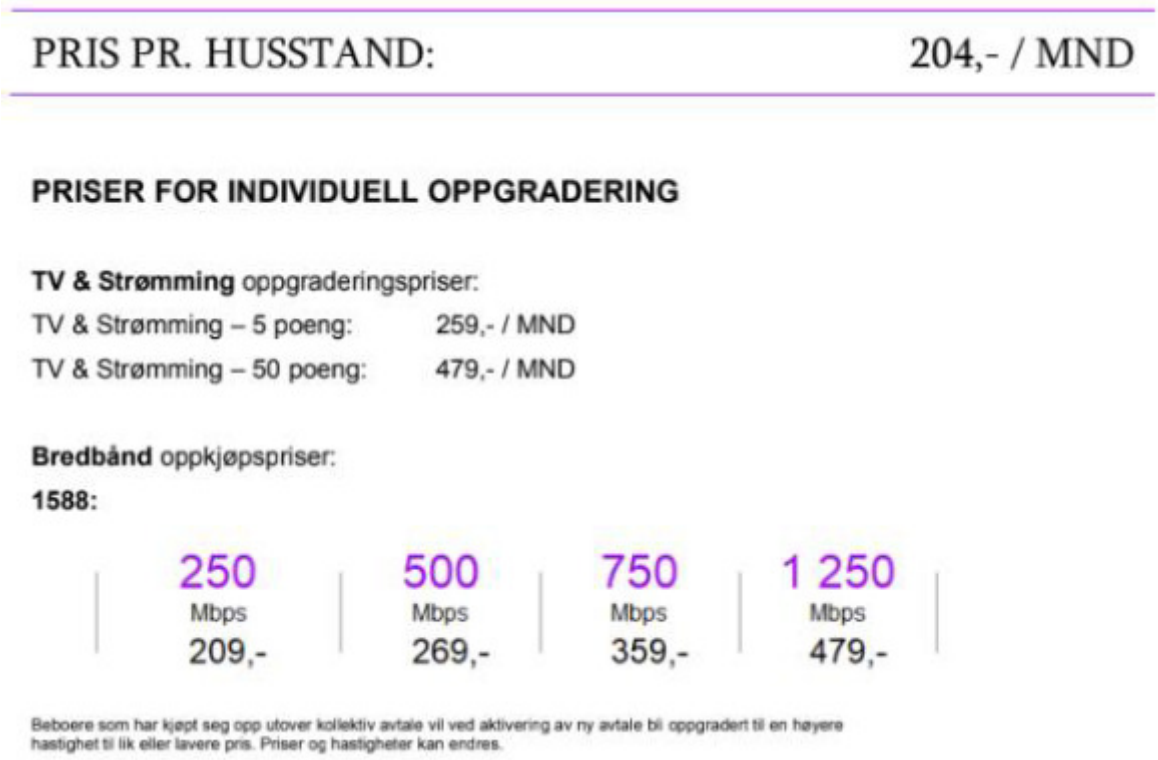
- I dag har 17 enheter TV fra oss
- De benytter i snitt 32 poeng av de 50 tilgjenglige
- 18 enheter her internett fra oss
    - 9 enheter har valgt å holde seg på den kollektive hastigheten på 50 mbit
    - 2 har 100 mbit
    - 3 har 250 mbit
    - 2 har 500 mbit
    - 2 har 750 mbit

Litt om nytt tilbud:

- Bredbånd 100:
    - Et tilbud på 100 mbit til alle
        - Gitt at så mange har valgt å holde seg på 50 mbit i dag, og sameieavtalen i mange tilfeller bør gjenspeile generell bruk har vi lagt oss her. Vi kan også sette sammen alternativer med høyere hastigheter om dere ønsker det.
    - Kraftig rabatterte oppkjøp for de som ønsker høyere hastigheter

- Mulighet for hver enkelt å kjøpe TV produkter dersom de ønsker det, og bli fakturert individuelt for dette
- De individuelle prisene for høyere hastighet og TV er synliggjort i tilbudet
- Korteste bindingstiden Telia tilbyr ved reforhandlinger av avtaler er 3 år.

https://drive.google.com/file/d/1bWr-cJGThHlvvaq4CNkiG_TY8iTQIIqv/view?usp=drive_link



PRIS PR. HUSSTAND: 204,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 259,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 479,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

1588:

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 250 Mbps
209,-	269,-	359,-	479,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Styret foreslår at årsmøtet 2024 fatter følgende vedtak:

Styret gis fullmakt til å reforhandle avtalen med Telia slik at TV og Internett fraskilles, og kan bestilles som separate produkter.

FORSLAG 3

Modernisering av heis

Gårdens heisvogn har i mange år vært svært slitt og gir et inntrykk av å være dårlig vedlikeholdt. Da maskineriet (trolig det opprinnelige fra 1936) ble skiftet helt ut i 1996/97, ble oppussing av selve heisvogna utsatt av kostnadshensyn. Kun mindre utbedringer av alarmanlegg og lys har vært utført siden den gang.

Heisen har relativt få driftstimer i løpet av året og ifølge KONE, som har serviceansvaret for anlegget, vil maskineriet med regelmessig ettersyn og forsiktig bruk, fortsatt kunne fungere godt i mange år. I forbindelse med service i 2023 ble imidlertid styret varslet om at alarmsystemet vil måtte skiftes i løpet av 2024/25. Sameiets heisalarmoverføring via GSM er i dag basert på 2G-nettet. Dette nettet er planlagt koblet ned i løpet av 2025 og det må derfor installeres et nytt alarmanlegg i god tid før dette nettet avvikles.

Direktoratet for Byggkvalitet understreker at det er strenge krav til heiser for å ivareta sikkerhet og helse. Det er eier av heisen som er ansvarlig for at installasjonen er sikkerhetsmessig forsvarlig. Heiser skal ha en alarm som er tilknyttet døgnbemannet vakt. Hvis alarmen ikke virker, vil ikke bruker få kontakt med alarmsentralen ved for eksempel en heisstans.

Styret har på denne bakgrunn innhentet tilbud på en enkel oppgradering av heisvognen samt utskifting av alarmsystemet. Oppdraget inneholdt oppgradering av selve vognen med nye rustfrie stålplater på vegger og tak, ny gulvplate, lampe mm og nytt alarmsystem. Tre selskaper ble kontaktet:

1. KONE leverte i fjor høst et tilbud på 120 000,- inkl. mva. KONE har varslet at prisen nå vil være noe høyere pga. prisstigning, men har ikke levert oppdatert tilbud. KONE forutsetter at de fortsatt vil ha serviceavtalen og at alarmen er tilknyttet KONEs servicesenter.
2. Lian Heis AS har levert et oppdatert tilbud på 102 125,- inkl. mva.
3. Otis heis var ikke interessert (trolig et for lite oppdrag).

Tilbudene fra KONE og Lian Heis AS er svært like. Begge tilbyr mer eller mindre identisk innredning med rustfrie plater på vegger, tak og smyg, valgfritt gulvbelegg og nytt lys. Foreslåtte alarmsystemer (Safeline SL6 4G) er identiske og prissatt likt. Alarmanlegg levert av Lian Heis kan kobles opp mot alle godkjente mottakere og låses ikke til en leverandør. Selskapet ønsker imidlertid å tilby en serviceavtale for Sameiet, som hvis den velges, vil gjelde fra 1.1. 2025.

Bildet er en illustrasjon. Det er ikke planlagt fenderlister mot gulvet i vår heisvogn.

Styret foreslår at årsmøtet 2024 fatter følgende vedtak:

1. **Heisvogn og alarmsystem oppgraderes i tråd med innhentede tilbud innenfor en kostnadsramme på 120 000,- kr. Styret velger leverandør etter en helhetsvurdering.**
2. **Kostnaden dekkes med 60 000,- fra vedlikeholdsbudsjettet og 60 000,- ved ekstraordinær innbetaling basert på eierbrøk.**



SAMEIET STENSGT 11

BUDSJETTFORSLAG	2024	Resultat 2023
Inntekter:		
Fellesutgifter	1 013 088	967 002
Parkering	101 118	52 668
Lading el bil	0	0
Diverse inntekter, ekstra innkalling	65 000	6 372
Sum inntekter	**1 179 206**	**1 026 042**
Driftskostnader:		
Styrehonorar	35 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	5 640
Gårdsstrøm	50 000	51 417
Fjernvarme	300 000	286 377
Kommunale avgifter	229 000	193 764
Kabel-TV	118 000	112 777
Renhold	35 000	31 500
Diverse utgifter	7 000	6 897
Drift/Vedlikehold	80 000	27 580
Oppgradering heis	120 000	0
Heisutgifter	25 000	39 588
Forretningsfører	45 120	43 340
Vaktmester	27 500	26 506
Snørydding	15 000	9 986
Forsikring	72 000	62 972
Bankomkostninger	3 500	3 732
Sum driftskostnader	**1 167 055**	**942 076**
Driftsresultat	**12 151**	**83 966**
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter	349	186
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/-kostnader	**349**	**186**
ÅRSRESULTAT	**12 500**	**84 152**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STENSGT 11

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 11 ble avholdt torsdag 18. april 2024. Møtet ble avholdt hos Ingrid Røeggen i Stensgt 11.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Gudny Hummelvoll, Ragnild Moy, Ingrid Røeggen, Leif Øvestad, Kathrine Aspaas, Rune Pedersen, Bjørn Erik Brustad og Karen Grinvoll til stede. Øivind Lunde hadde fullmakt fra Sigmund Bekken, Ragnhild Moy hadde fullmakt fra Katrine Mari, Rune Pedersen hadde fullmakt fra Simone Mester, Bjørn Erik Brustad hadde fullmakt fra Kim Whitmann.

Med dette var 12 seksjoner representert.
Fra forretningsfører møtte Svein Johannessen.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen valgt til sekretær og Kathrine Aspaas til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden.
VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport

VEDTAK: Styrets årsrapport ble godkjent.

b) Regnskapet for 2023

Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Nye ordensregler i sameiet

VEDTAK: Nye ordensregler ble vedtatt.

4. Endring av avtale om TV og internett

VEDTAK: Styret gis fullmakt til å inngå ny avtale med Telia slik at TV og Internett fraskilles, og kan bestilles som separate produkter. Kun Internett pakken vil gå gjennom sameiet.

5. Modernisering av heis

VEDTAK: Styret gis fullmakt til å benytte inntil kr. 120.000 på heisen, kr. 60.000 kalles inn ekstra og kr. 60.000 tas av oppsparte midler.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/10f18235-f35a-41b1-8024-71b85631ca4b
visma sign
www.vismasign.com

6. Budsjett for 2024

Styret foreslår en ekstra innkalling av kr. 60.000 fordelt etter brøk for å dekke inn 50% av kostnadene til modernisering av heis. Videre forslag om en økning av styrehonoraret til kr. 35.000 da denne har stått stille i flere år. Kostanden på kr. 40.000 i 2023 skyldes korrigering av avsetning.

VEDTAK: Budsjettet ble vedtatt

7. Valg

a) Leif Kåre Øvestad valgt til styreleder.

b) Rune Pedersen og Ingrid Røeggen valgt til styremedlemmer, Bjørn Erik Brustad og Jon Irgens valgt til varamedlemmer.

Hege Reitan valgt til sameiets revisor.

Svein Johannessen møteleder	Kathrine Aspaas protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/10f18235-f35a-41b1-8024-71b85631ca4b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/10f18235-f35a-41b1-8024-71b85631ca4b
visma sign
www.vismasign.com

V E D T E K T E R
for Sameiet Stensgaten 11,
0358 Oslo

Nye

I

Forholdet mellom sameierne

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet av sameierne i Stensgaten 11 og gitt samme navn som eiendommen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Til hver seksjon hører bruksrett til en bod i kjeller og en bod på loft i henhold til vedlagte oversiktsplaner.

Ved salg av seksjon og ved utleie av bruksenhet stilles garasje som eieren måtte disponere i Stensgaten 11, til disposisjon for styret som tildeler garasjen til interesserte eiere av andre seksjoner som har bil, etter boansiennitet i Stensgaten 11. Styret kan etter søknad i særlige tilfeller dispensere fra denne ordningen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av denne bestemmelse.

Med 2/3 flertall av de avgitte stemmer kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Sameiet forbeholdes panterett for kr 5.000,- -kronerfemtusen- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten for fellesutgifter har prioritet etter første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Styret skal påse at et eksemplar av vedtektene er heftet til avtale om kjøp eller leie og at vedtektene er gjort gjeldende som en del av en slik avtale.

§ 4 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke er knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6 Ettersyn m.v.

Den sameierne 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 sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

II

Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager regnet fra brevets avsendelse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen rimelig tid før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst åtte og høyst tjue dager varsel regnet fra brevets avsendelse. Det kan - om nødvendig - innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 11 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal;
1. behandle årsrapport frå styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg etter § 13 og § 18, annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokoll leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokoll skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne bestemmelse, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,

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

§ 13 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer og det skal velges to varamenn, Ettav medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 15 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 17 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 2 annet ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder sammen med ett av styremedlemmene, I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 18 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 19 Regnskap og revisjon

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

o o o o o

FORSLAG 1

SAMEIET STENSGT 11
ORDENSREGLER

GENERELLE ORDENSREGLER:

Kjeller- lofts- og utgangsdør skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved spesielle anledninger kan styret avvike for denne regelen. De andre beboerne skal da varsles på forhånd. Musikk må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene. Etter kl 21:00 må boring eller banking i vegger ikke forekomme. Det er heller ikke tillatt å drive musikk- eller sangundervisning uten styrets skriftlige samtykke.

Parabolantenner og markiser er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående.
Det er ikke tillatt å henge dekorasjoner på ytterveggene.
Det må kun benyttes postkasseskilt som er godkjent av styret, og midlertidige navnelapper må i størst mulig grad unngås.

Hver beboer har i sin leilighet ansvar for at kraner er skrudd til og eventuelle dårlige pakninger skiltes slik at susing i rørene unngås.
Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr.
Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade må styret varsles.
Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

FELLESAREALER:

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander som møbler, bildekk etc. i sameiets fellesboder eller i fellesarealene for øvrig uten styrets tillatelse.
Likeledes er det heller ikke tillatt å plassere gjenstander som barneleker, sykler, sportsutstyr og lignende i kjeller- og loftsganger, samt i inngangsparti og trappeoppganger. I spesielle tilfeller kan styret avvike for denne regelen.
Sykler skal settes i sykkelboden i kjelleren eller lagres i de enkeltes boder. L sykkelsesongen kan syklene stå i oppstilt i sykkelstativet i bakgården.
Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene. Med fellesareal menes også utendørsareal inntil 3 meter fra inngangsdører, hele bakgården og balkonger.
Røyking ut av vinduer må unngås, slik at sjenanse for andre beboere begrenses.

BALKONGER:

Balkongene må holdes fri for snø og det må sørges for åpne balkongsluk. Hvis nødvendig, må styret eller utnevnt person ha tilgang til balkonger for å rydde disse for snø og is.
Det er ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass. Balkongens vegger må ikke males i annen farge enn husets. Gyldig fargekode fås ved henvendelse til styret. Balkongene skal holdes ryddige og uten søppel, tomgods og lignende.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser i bakgården henge på innsiden av balkongrekkverket.

RADIATORER:

Temperaturen i vannet i radi1atorene styres automatisk i forhold tir utetemperatur. Radiatorene bør således stå på full åpning, eller helt lukket. Ved susing og støy fra radiatorer må disse luftes. Nøkkel til lufting fås kjøpt i jernvareforretning.

KLESVASK, VASKE-OG TØRKEROM:

Tepper, klær eller sengetøy må ikke bankes fra balkonger eller henges ut av vinduer. Tøy og vask må minst mulig henges til tørk og lufting på balkonger. Dersom dette gjøres, må en sørge for at det ikke er synlig fra utsiden.
Bakgarden kan benyttes til teppebanking o.l. inntil kl. 19.00, men ikke når det henger tøy ute til tørk. I trappegangene er risting av tepper o.l. ikke tillatt.
Vaskerom benyttes i henhold til reservasjon gjort på reservasjonssystemet.
Klesvask skal fjernes og vaskemaskinen slås av etter bruk. Vaskerommet skal rengjøres etter bruk.
Tørkerom kan benyttes fritt av alle. Bruk minst mulig plass på tørkerom slik at flere kommer til og fjern tøyet straks det er tørt. Tøy som ikke er fjernet i løpet av en (1} uke kan bli fjernet av styret eller av styret utnevnt person.
Som ordensregler i vaskeriet gjelder for øvrig de instrukser styret har gitt ved oppslag.

RENHOLD:

Beboerne plikter å bidra til generell orden og ryddighet på sameiets fellesarealer og på tomten for øvrig.

SØPPEL:

All avfallshåndtering i sameiet følger kommunens kildesorteringssystem for emballasje (plast, glass, metall), matavfall og papir.
Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er forbudt å kaste brennende gjenstander, varm aske, sigarettstumper o.l. samt oljet avfall, jord, sand og glass.
Det hentes søppel man- ons- og fredager. Det er ikke tillatt å bruke søppelsjakten.
Det skal ikke hensettes avfall på gulvet i søppelrommet. Glass skal kastes i glasscontainer utplassert av Oslo Kommune, nærmeste nederst i Stensgata. Farlig avfall er beboer selv ansvarlig for å levere til miljøstasjoner.
Har noen ekstra avfall, f.eks. ved oppussing, ut- eller innflytting skal beboer selv sørge for at dette fjernes og ikke settes i søppelrommet eller i fellesarealene for øvrig.

HEIS:
Heisen skal benyttes etter de til enhver tid gjeldende regler for bruk, oppslått i heiskupeen. Det er installert alarm til 24 timer alarmsentral fra heiskupeen. Bevisst overtredelse av regler for bruk av heis, vil medføre erstatningsansvar.

HUSDYR:

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

PARKERING:
Sameiet har 2 parkeringsplasser i bakgården i tillegg til 4 garasjer som tildeles etter ansiennitet (ref. vedtektene). Parkeringsplassene og garasjene skal kun benyttes av seksjonseierne til egne biler. Månedlig parkeringsavgift fastsettes av styret og skal være betalt for å ha rett til parkering. Parkering utenom tildelte plasser er ikke tillatt.
Ved bruk/leie av elbillader må sameiets regler for betaling og benyttelse følges.
Ved parkering av uvedkommende biler kan borttauing bestilles av en av styrets medlemmer.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:
Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner.

ENDRING AV ORDENSREGLENE:
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Oslo, 18.04.2024

Styret foreslår at årsmøtet 2024 fatter følgende vedtak:

Forslaget til oppdaterte ordensregler for sameiet godkjennes.

20240123_NEDBETPLAN LÅN 44343.PDF

DNB

-002370/003/004- 036583

SAMEIET STENSGT 11
c/o SK Eiendom
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO

8. januar 2024

14427 - 2/2 -

000967

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 1213.23.44343 til rest kroner 716.067,70

Med virkning fra og med 23. januar 2024 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,15 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

-002370/004/004-

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1213.23.44343

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
18.01.2024	4.213,92	1.781,93	70,00	6.065,85	714.285,77
18.02.2024	4.301,32	1.749,69	70,00	6.121,01	712.536,08
18.03.2024	4.036,73	2.038,27	70,00	6.145,00	710.497,81
18.04.2024	4.302,78	1.772,22	70,00	6.145,00	708.725,59
18.05.2024	4.153,60	1.921,40	70,00	6.145,00	706.804,19
18.06.2024	4.280,41	1.794,59	70,00	6.145,00	705.009,60
18.07.2024	4.131,82	1.943,18	70,00	6.145,00	703.066,42
18.08.2024	4.257,78	1.817,22	70,00	6.145,00	701.249,20
18.09.2024	4.246,77	1.828,23	70,00	6.145,00	699.420,97
18.10.2024	4.099,07	1.975,93	70,00	6.145,00	697.445,04
18.11.2024	4.223,73	1.851,27	70,00	6.145,00	695.593,77
18.12.2024	4.076,64	1.998,36	70,00	6.145,00	693.595,41
18.01.2025	4.206,73	1.868,27	70,00	6.145,00	691.727,14
18.02.2025	4.200,58	1.874,42	70,00	6.145,00	689.852,72
18.03.2025	3.783,79	2.291,21	70,00	6.145,00	687.561,51
18.04.2025	4.175,29	1.899,71	70,00	6.145,00	685.661,80
18.05.2025	4.029,44	2.045,56	70,00	6.145,00	683.616,24
18.06.2025	4.151,33	1.923,67	70,00	6.145,00	681.692,57
18.07.2025	4.006,11	2.068,89	70,00	6.145,00	679.623,68
18.08.2025	4.127,08	1.947,92	70,00	6.145,00	677.675,76
18.09.2025	4.115,26	1.959,74	70,00	6.145,00	675.716,02
18.10.2025	3.970,99	2.104,01	70,00	6.145,00	673.612,01
18.11.2025	4.090,58	1.984,42	70,00	6.145,00	671.627,59
18.12.2025	3.946,96	2.128,04	70,00	6.145,00	669.499,55
2026	47.029,25	25.870,75	840,00	73.740,00	643.628,80
2027	45.117,65	27.782,35	840,00	73.740,00	615.846,45
2028	43.074,09	29.825,91	840,00	73.740,00	586.020,54
2029	40.856,27	32.043,73	840,00	73.740,00	553.976,81
2030	38.493,28	34.406,72	840,00	73.740,00	519.570,09
2031	35.950,93	36.949,07	840,00	73.740,00	482.621,02
2032	33.228,97	39.671,03	840,00	73.740,00	442.949,99
2033	30.285,93	42.614,07	840,00	73.740,00	400.335,92
2034	27.140,71	45.759,29	840,00	73.740,00	354.576,63
2035	23.759,57	49.140,43	840,00	73.740,00	305.436,20
2036	20.135,34	52.764,66	840,00	73.740,00	252.671,54
2037	16.227,75	56.672,25	840,00	73.740,00	195.999,29
2038	12.042,26	60.857,74	840,00	73.740,00	135.141,55
2039	7.545,47	65.354,53	840,00	73.740,00	69.787,02
2040	2.721,28	69.787,02	840,00	73.348,30	0,00

000668

20240123_NEDBETPLAN LÅN 13357.PDF

DNB

370/001/004- 036583

SAMEIET STENSGT 11
c/o SK Eiendom
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO

14427

8. januar 2024

14427 - 1/2 -

000669

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 1636.40.13357 til rest kroner 1.583.436,15

Med virkning fra og med 23. januar 2024 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,15 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

-002370/002/004-

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1636.40.13357

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.02.2024	9.351,36	3.711,70	70,00	13.133,06	1.579.724,45
01.03.2024	8.949,61	4.351,39	70,00	13.371,00	1.575.373,06
01.04.2024	9.540,48	3.760,52	70,00	13.371,00	1.571.612,54
01.05.2024	9.210,68	4.090,32	70,00	13.371,00	1.567.522,22
01.06.2024	9.492,93	3.808,07	70,00	13.371,00	1.563.714,15
01.07.2024	9.164,39	4.136,61	70,00	13.371,00	1.559.577,54
01.08.2024	9.444,82	3.856,18	70,00	13.371,00	1.555.721,36
01.09.2024	9.421,47	3.879,53	70,00	13.371,00	1.551.841,83
01.10.2024	9.094,81	4.206,19	70,00	13.371,00	1.547.635,64
01.11.2024	9.372,50	3.928,50	70,00	13.371,00	1.543.707,14
01.12.2024	9.047,14	4.253,86	70,00	13.371,00	1.539.453,28
01.01.2025	9.322,95	3.978,05	70,00	13.371,00	1.535.475,23
01.02.2025	9.324,33	3.976,67	70,00	13.371,00	1.531.498,56
01.03.2025	8.400,16	4.900,84	70,00	13.371,00	1.526.597,72
01.04.2025	9.270,42	4.030,58	70,00	13.371,00	1.522.567,14
01.05.2025	8.947,69	4.353,31	70,00	13.371,00	1.518.213,83
01.06.2025	9.219,51	4.081,49	70,00	13.371,00	1.514.132,34
01.07.2025	8.898,12	4.402,88	70,00	13.371,00	1.509.729,46
01.08.2025	9.167,99	4.133,01	70,00	13.371,00	1.505.596,45
01.09.2025	9.142,89	4.158,11	70,00	13.371,00	1.501.438,34
01.10.2025	8.823,52	4.477,48	70,00	13.371,00	1.496.960,86
01.11.2025	9.090,45	4.210,55	70,00	13.371,00	1.492.750,31
01.12.2025	8.772,46	4.528,54	70,00	13.371,00	1.488.221,77
2026	104.622,26	54.989,74	840,00	160.452,00	1.433.232,03
2027	100.559,04	59.052,96	840,00	160.452,00	1.374.179,07
2028	96.229,49	63.382,51	840,00	160.452,00	1.310.796,56
2029	91.489,08	68.122,92	840,00	160.452,00	1.242.673,64
2030	86.478,67	73.133,33	840,00	160.452,00	1.169.540,31
2031	81.074,83	78.537,17	840,00	160.452,00	1.091.003,14
2032	75.300,55	84.311,45	840,00	160.452,00	1.006.691,69
2033	69.024,11	90.587,89	840,00	160.452,00	916.103,80
2034	62.348,40	97.263,60	840,00	160.452,00	818.840,20
2035	55.161,58	104.450,42	840,00	160.452,00	714.389,78
2036	47.465,83	112.146,17	840,00	160.452,00	602.243,61
2037	39.146,57	120.465,43	840,00	160.452,00	481.778,18
2038	30.256,03	129.355,97	840,00	160.452,00	352.422,21
2039	20.697,90	138.914,10	840,00	160.452,00	213.508,11
2040	10.446,73	149.165,27	840,00	160.452,00	64.342,84
2041	1.138,53	64.342,84	350,00	65.831,37	0,00

000670

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
STENSGATA 11

Dato: 06.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490521
838387

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 184

Vi viser til bestilling av 20240506 for STENSGATA 11.

GNR. 216 BNR. 184

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1935.

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

535 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

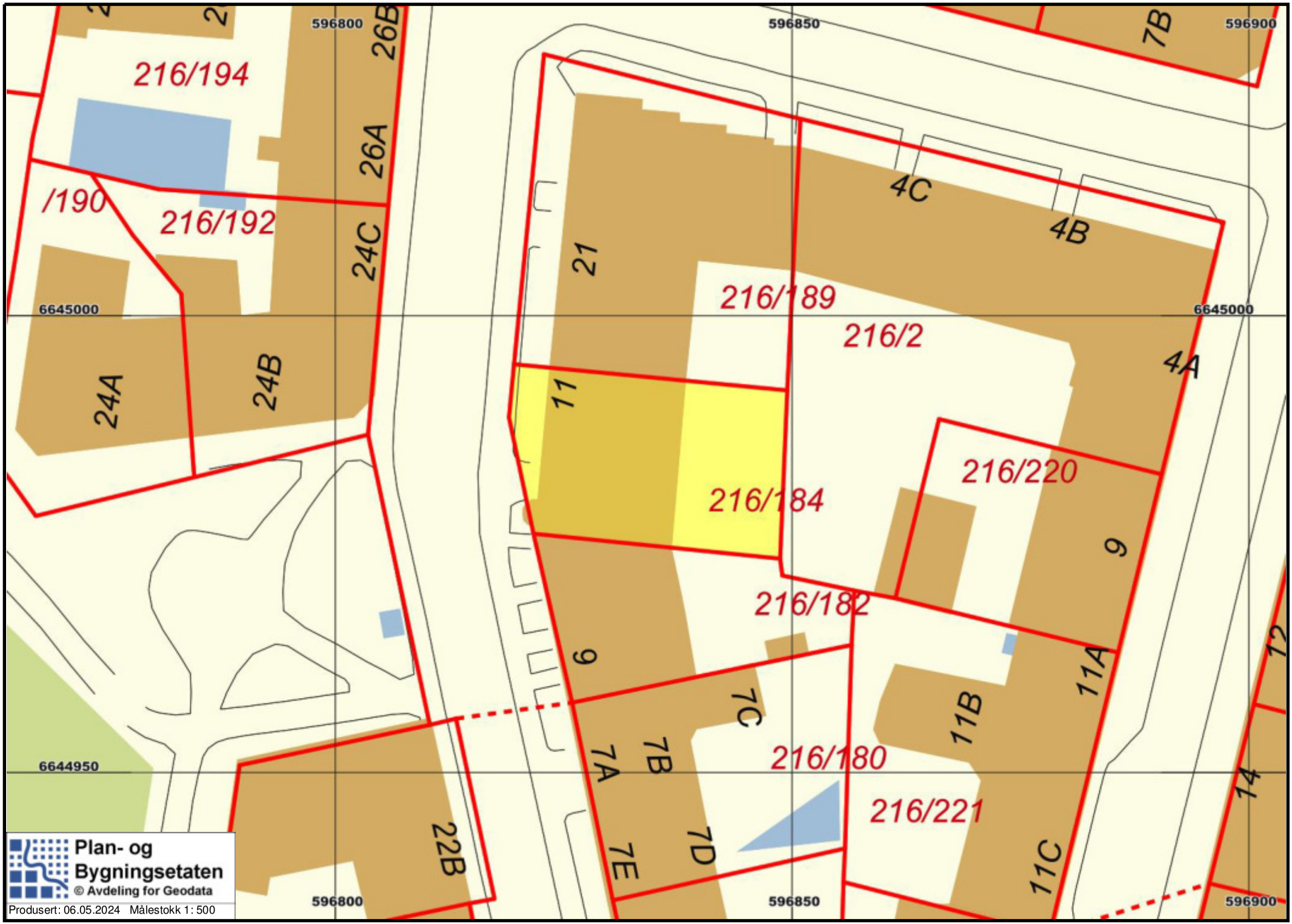
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

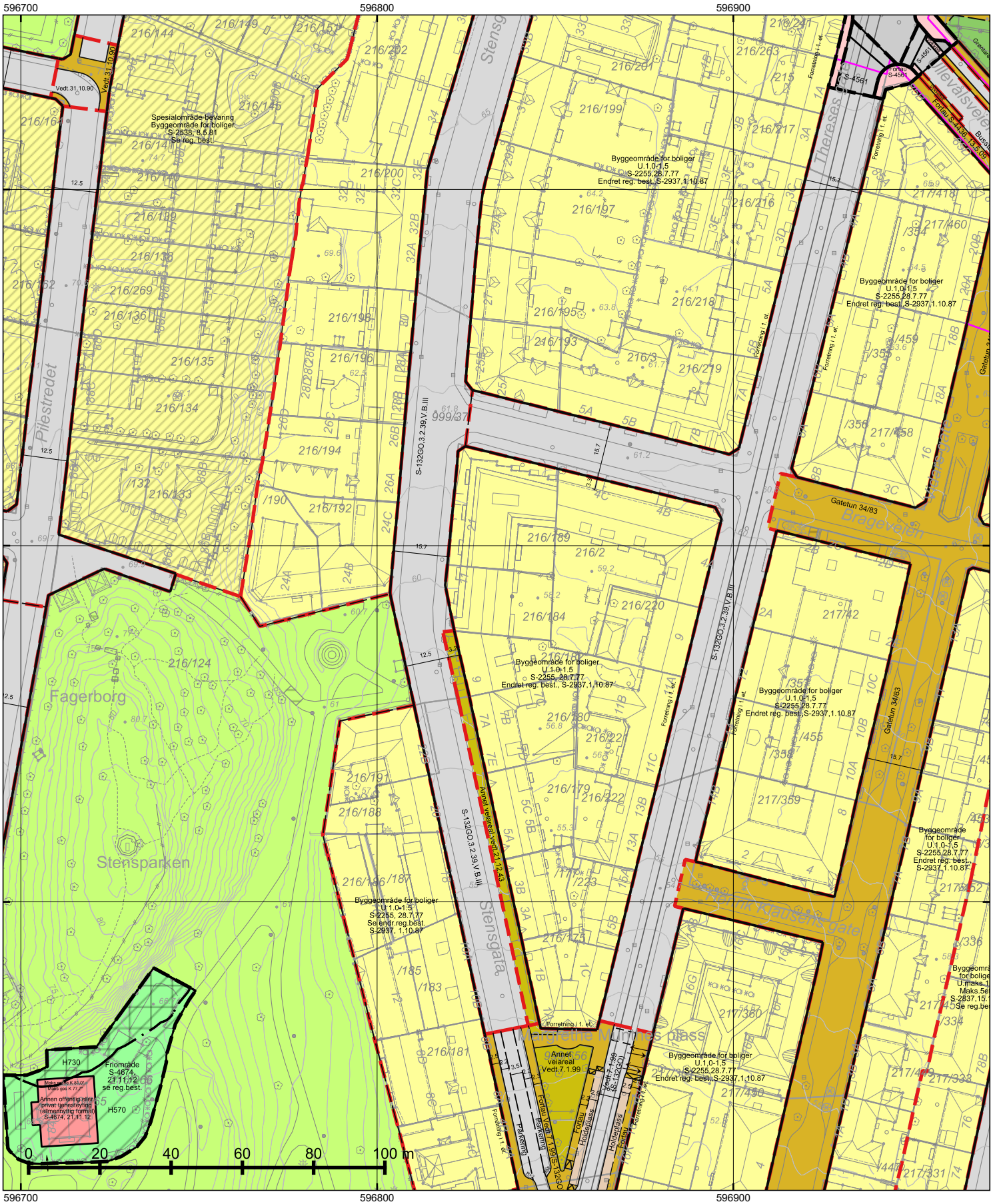
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596800
596850
596900
6645000
6644950
216/194
216/192
/190
216/189
216/2
216/184
216/220
216/182
216/180
216/221
26B
26A
24C
24B
24A
21
11
4C
4B
4A
9
6
7C
7B
7A
7E
7D
22B
11B
11A
11C
7B
12
14
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.05.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART_ A3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

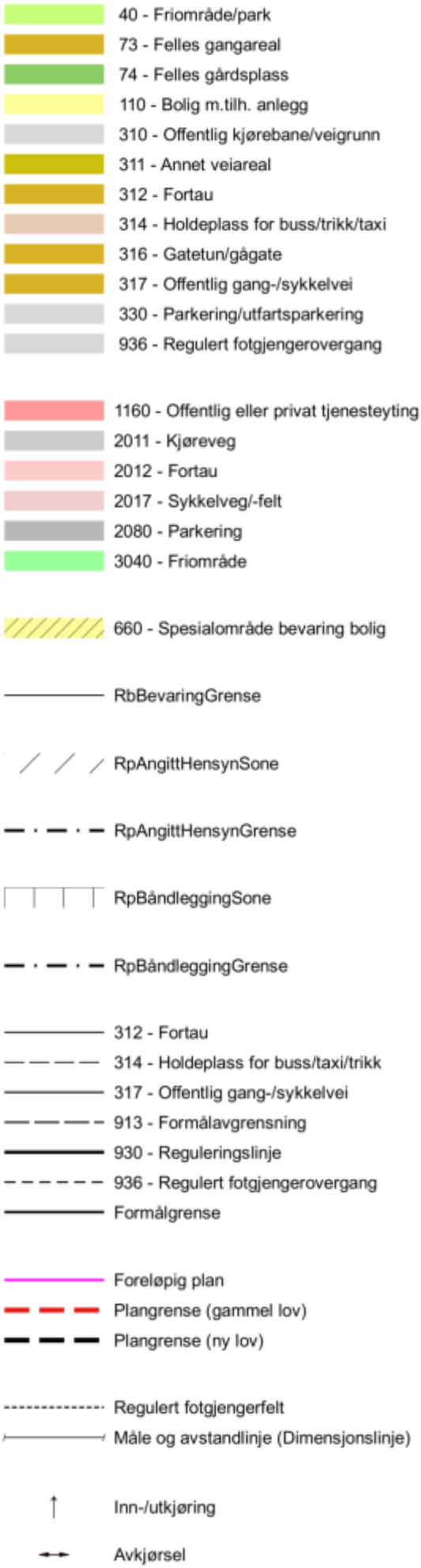
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130187/ 86490521
Deres ref.:
Adresse: STENSGATA 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/184

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

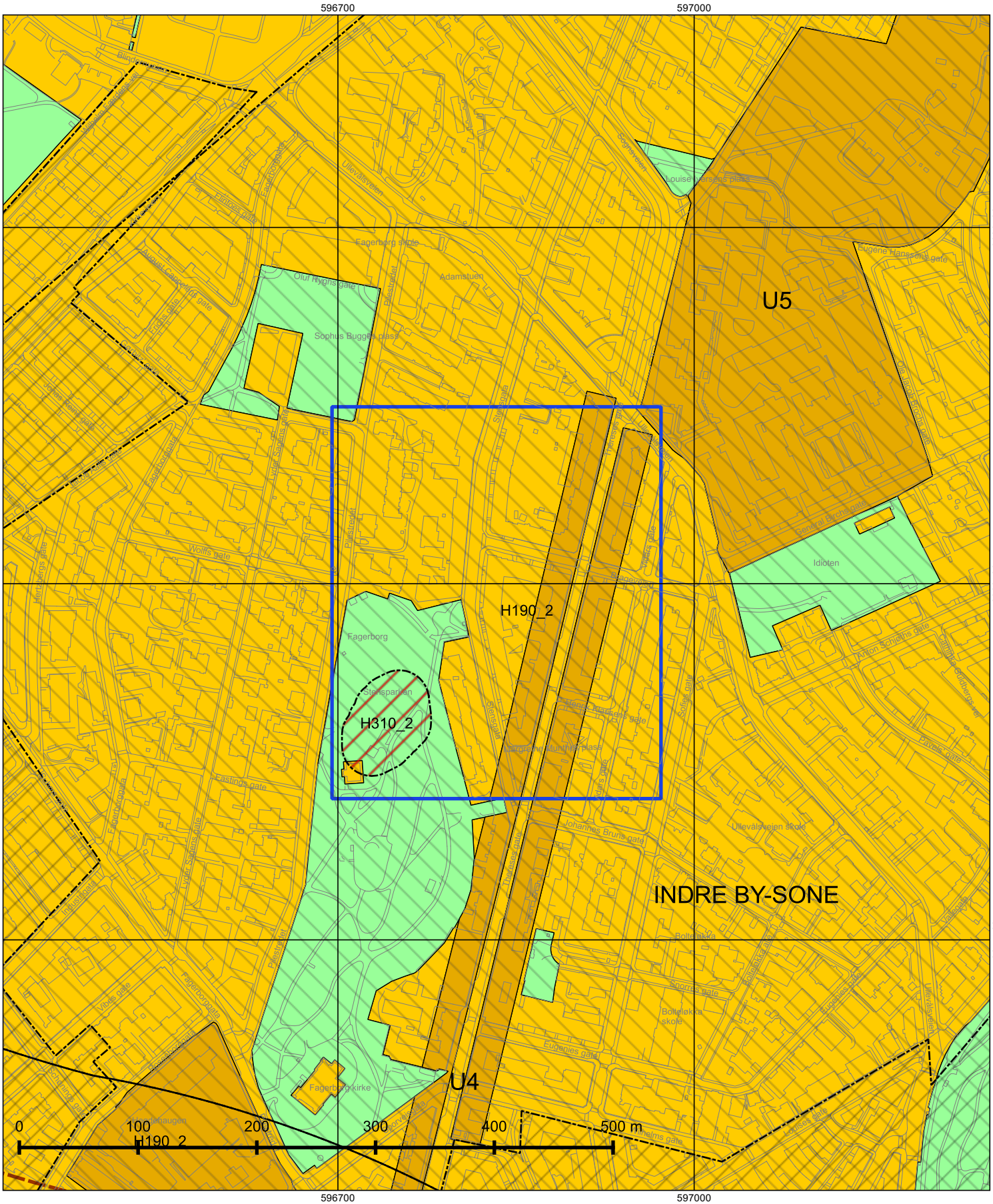
Dato: 06.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 130187/ 86490521
Adresse: STENSGATA 11
Gnr/Bnr: 216/184
Deres ref.:
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130187/86490521
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



FLYTTING AV KJØKKEN - TILLATELSE -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VINDEREN RØR AS
Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202102551 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Karine Ladehaug	Dato: 02.03.2021

Adresse: STENSGATA 11 Eiendom: 216/184/0/0
Søker: VINDEREN RØR AS
Saken gjelder:

Tillatelse – Stensgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om flytting av kjøkken med brudd på brannskille som vi mottok 12. februar 2021. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter flytting av kjøkken i en leilighet med bolignummer H0103 i Stensgata 11, bydel St. Hanshaugen. Vi forutsetter at rommet kjøkkenet flyttes til er godkjent som hoveddel.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Vi forutsetter at rommet kjøkkenet flyttes til er godkjent som hoveddel, og at alle relevante tekniske krav er oppfylt i tiltaket.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202102551	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
995123126 VINDEREN RØR AS	PRO - VVS-arbeid ved flytting av kjøkken, tkl.1
995123126 VINDEREN RØR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
995123126 VINDEREN RØR AS	UTF - VVS-arbeid ved flytting av kjøkken, tkl.2

Innsending av erklæringer

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Jon Birkeland Irgens, ULLEVÅLSVEIEN 56 E, 0454 OSLO

FERDIGATTEST (16)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BADEMILJØ EXPERTEN AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 03.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517741-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 11	Eiendom:	216/184/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 11	Adresse:	Stensgata 11, 0358 OSLO
Søker:	BADEMILJØ EXPERTEN AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Stensgata 11

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Stensgata 11, Stensgata 11, 0358 OSLO, eirik.sonstebo@gmail.com

EKS.DOK DATERT
1934

Stensgt. 11

Jnr. 1074/1934

Vaninspektør.

Anm.
1. Skr.
12. Sept.

N.d.

BYGNINGS... 2... 1934 OSLO

Dupleten send. Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 11 Skovsgaten

innlevert 19 juni 1934. Anm.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr., grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, hr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 106 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 20de juni 1934.

E. Kielland

Sendes hr. reguleringssjefen.
Ved kartforandring 28/4 [illegible] det med blå linjer viste tomteareal på situasjonsplanen C 2 fremmålt gl. nr. 19 Skovsgaten gitt nytt nr. 11 Skovsgaten. Kartforretningen er ikke innført.

Oslo 26/6-19[illegible]

Ebbesen
fung.

Skovsgt. 11

JUN 1934

2 Tomt.

GM/YW.

Ad: 11 Stensgaten, jnr. 1035/34.

Tilbakesendes herr bygningsrådmann.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71[2], 73[1], 75, 76[5] og forskriftenes § 94 anbefales ikke innvilget.

Oslo helseråd den 16. juli 1934.

Efter bemyndigelse

Arnfinn Arntzen

Bygn. chef
17 JUL 1934

✓

Tegnestue

Tilsvh. t. helserådets påtegning kan imm. ikke godkjennes. p.

Meddeles. Oslo 17-7

Arkitekt Marcus Thrane

Mottatt 18/7-34 Thrane

N.d. til innstilling
✓ Oslo 23-7-34
Arkitektens

Sendt Bygningsrådet 24/7

1/7 S.
J.nr.1074/1934.

Ad: 11 Stensgaten.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Der tiltrenges undtagelse i henhold til § 7 fra:

~~A~~: § 70,1 for avvikelse fra byggelinjen.

~~B~~: § 71,2 for gesimshøiden.

(C: § 74,1 for etasjeantallet (6 og 7 etasjer).)

Der tiltrenges bygningsrådets undtagelse fra:

~~D~~: § 67 for balkongers avstand fra nabo.

~~E~~: § 75/76,5 for gesimshøide mot gårdsrom.

~~F~~: Forskriftenes § 94 for leilighetsinnredning i kjeller.

~~G~~: § 104 for tekjøkken i ~~6. og 7. etasje~~ anb. ikke av helserådet

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglesés.
2. Gateoparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen f... II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner
5. Der må redegjöres for isolasjon av utvendige vegger.
6. Der må redegjöres for isolasjon av trappehusvegger og skillevegger mel... leiligheter.
7. Der må redegjöres for isolasjon av det flate tak.
8. Der må redegjöres for isolasjon av gulver.
9. Centralopvarmningsanlegget må tilleggsanmeldes.
10. Söppelforbrenningsanlegget må tilleggsanmeldes.
11. Innhegning og forhavens behandling må tilleggsanmeldes.
12. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
13. Heisanlegget må særskilt anmeldes til heisinspektören.
14. Der må ved tinglest erklæring ordnes med adkomst til gårdsplass over matrikkelnummer 21 Stensgaten.
15. Ansvarserklæring for betongarbeidet og for det övrige bygningsarbeide må fremsendes.
16. Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a: De under punkt ~~A,B,C,D,E,F,G~~ nevnte undtagelser er erhvervet.

b: De under punkt ~~1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11~~ og 14 nevnte forhold er iordr...

Oslo den 27. juli 1934.

Ansøkeren søkt. om dispensasjon fra byggelinjen (§66)

Oslo 27/7-34

O. Kielland

OH/ÅS
Stensgaten 11
Bygn.chefens eksp.av 27/7-34.

Forelegges reguleringsrådet med sådan innstilling.

Dispensasjon fra §66 I for avvikelse fra byggelinjen anbefales.

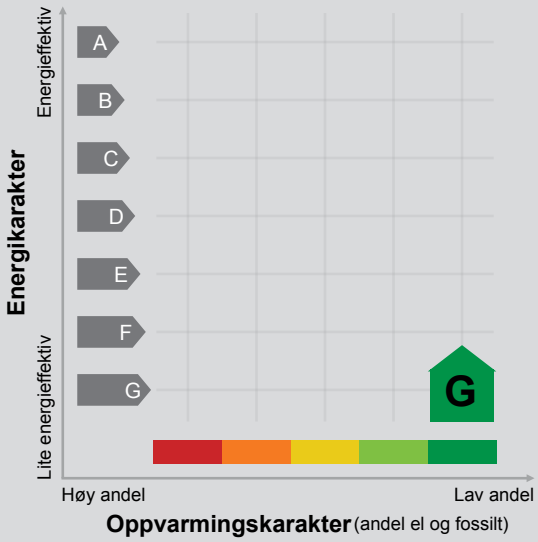
Oslo reguleringsvesen, den juli 1934.

27. juli

ENERGIATTEST-2024
0710-STENSGATA-11-0
301-216-184-5-80527462

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 11
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527462
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	5a9a1ea8-c2b2-4cc0-84de-8f00641cde13
Dato	10.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1935
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 11
Postnummer: 0358
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 10.07.2024 10:11:21
Energimerkenummer: 5a9a1ea8-c2b2-4cc0-84de-8f00641cde13

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 216
Bruksnummer: 184
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80527462

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stensgata 11
Gnr. 216 Bnr. 184 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0172

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 86 64 40
E-post: andrew.hemker@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater