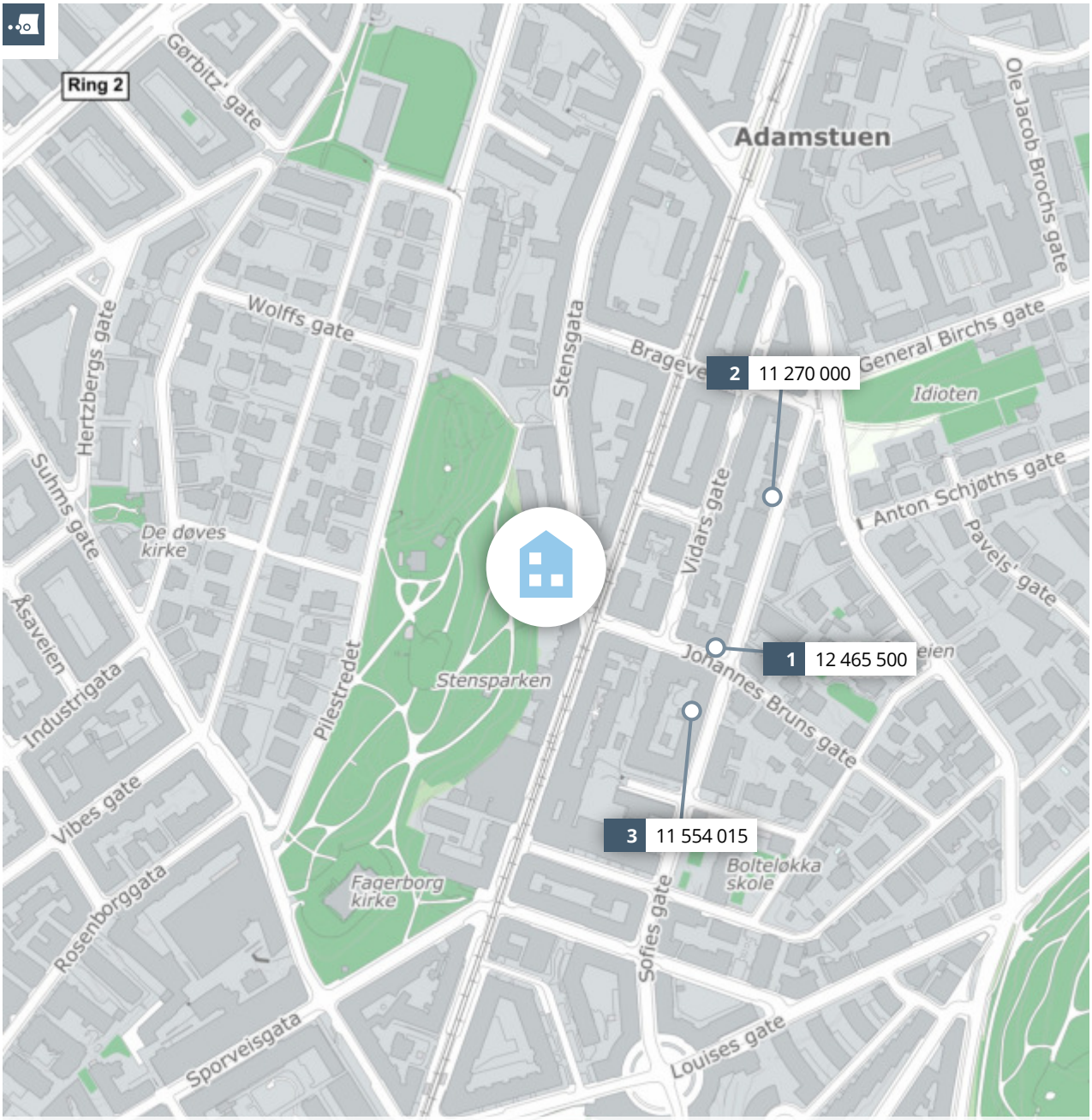
STENSGATA 8C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleroppl.
Husordensregler
Vedtekter
Protokoll ekstraordinært sameiemøte 2024
Protokoll Ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll ordinært sameiemøte 2024
Årsmelding med regnskap 2024
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Områdeanalyse
Ekspedisjonsdok.
Ferdigattest oppdeling av leilighet
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STENSGATA 8 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.03.2025

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: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 8 C, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 216 BNR 181 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 1

Verdivurdert til

14 500 000

36 938	14 536 938	142 549
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	8 m²	- m²	11 m²	121 m²	11 m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	6 384
Formue	17 529
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sofies gate 72 93 m²	1894	4. etg	2 sov	13.01.2025	12 990 000	**12 465 500**	0	12 465 500	**134 038**
2	Sofies gate 84 100 m²	1882	3. etg	2 sov	30.04.2024	10 990 000	**11 270 000**	0	11 270 000	**112 700**
3	Sofies gate 70 A 108 m²	1899	6. etg	2 sov	24.09.2024	12 200 000	**11 500 000**	54 015	11 554 015	**106 982**

Beliggenhet
Leiligheten ligger i en rolig, klassisk bygård, med vakre Stensparken som nærmeste nabo. Bygget ligger i indre gårdsrom, skjermet for trafikk og støy. Stensgata er en svært populær gate på Bislett/Adamstuen, hvor deler er enveiskjørt og har lite trafikk. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt, men samtidig tilbaketrukket i grønne og frodige omgivelser.

Kollektivtilbud
Kollektivtilbudet er utmerket med flere alternativer for både buss og T-bane. Majorstuen T-banestasjon er en kort spasertur unna og gir rask tilgang til både sentrum og andre deler av byen.

Kort vei til 17- og 18-trikken, samt 20- og 21-bussen.

Grøntområder
Stensparken, som ligger like ved Stensgata, er et populært grøntområde med gode fasiliteter som lekeplasser og store åpne plener. Det er et perfekt sted for rekreasjon, med både roligere områder for avkobling og aktivitetsområder for både barn og voksne.

En kort spasertur unna ligger både Frognerparken og Slottsparken.

Frognerparken er kjent for Vigelandsanlegget, en imponerende samling av skulpturer, og er et ideelt sted for turer og piknik. Slottsparken, som omgir det kongelige slottet, er et stille og vakre område hvor man kan nyte både natur og kultur.

Shopping
Bogstadveien er en av Oslos mest kjente og livlige handlegater, og ligger bare en kort gåtur fra Stensgata. Denne gaten er en viktig del av byens shoppingområde, og her finner man et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og spesialforretninger. Bogstadveien strekker seg fra Majorstuen og videre mot vest, og er kjent for sin unike blanding av trendy klesbutikker, interiørbutikker, bokhandlere og delikatesseforretninger.

Gaten har et hyggelig og pulserende bymiljø, og er perfekt for de som liker å handle, spise ute eller bare rusle rundt i et livlig område.

PrivatMegleren Park 21.03.2025

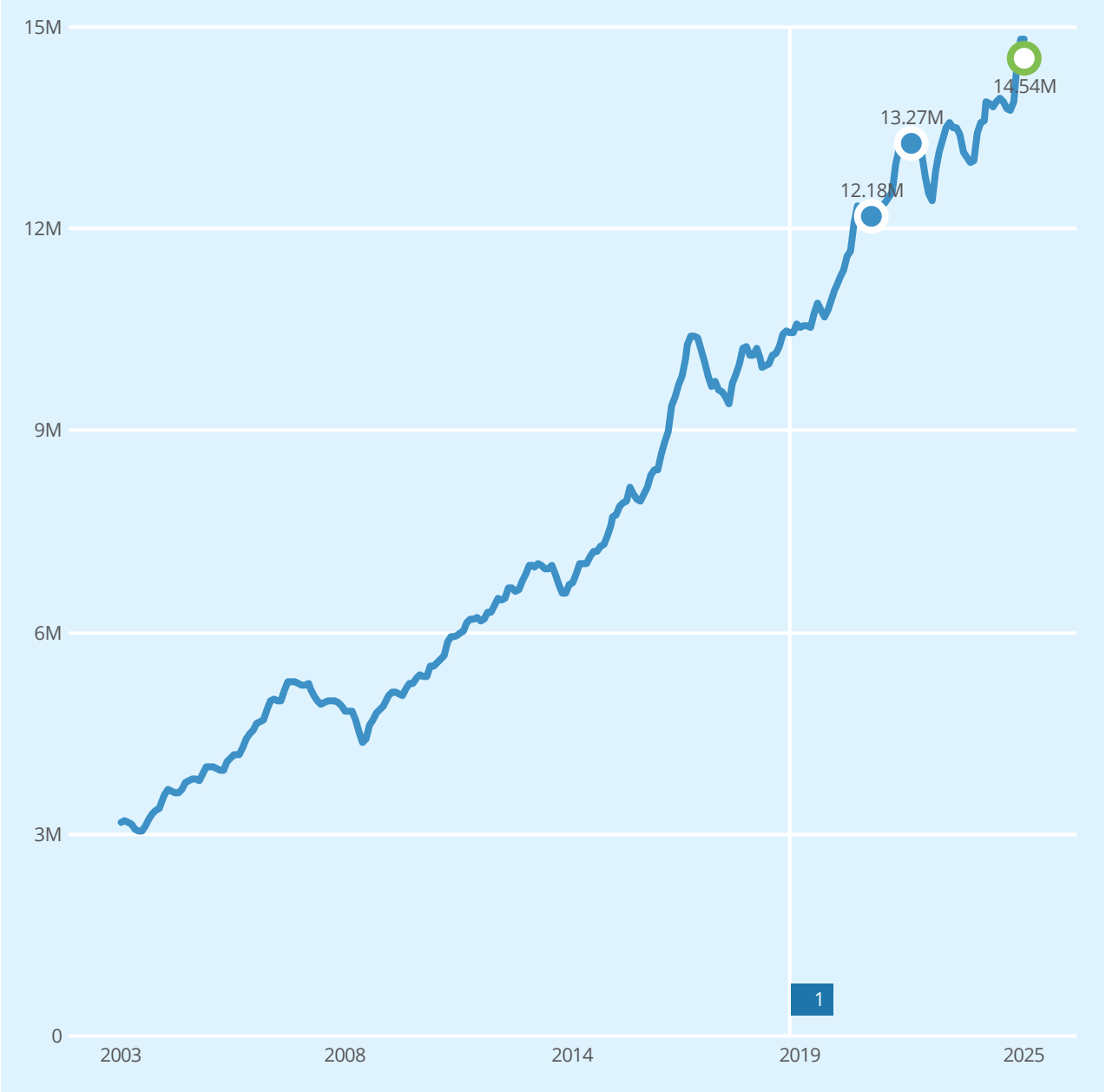
Det er et populært område for både lokale og turister, og fungerer som et naturlig samlingspunkt for både shopping og sosialt samvær.

Skoler og utdanningsinstitusjoner
Stensgata ligger nær flere utdanningsinstitusjoner, inkludert Universitetet i Oslo på Blindern, som tilbyr et bredt spekter av fag og spesialiseringer. Det finnes også flere høyskoler i området. For familier med barn er det flere barnehager og grunnskoler i nærheten, noe som gjør området barnevennlig.

Boligen ligger i byggets toppetasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og
toalettrom. Loft. Stue, soverom og bad. 1 loftsbog og en kjellerbod

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.06.2022	10.06.2022	29.07.2022	13 570 000	13 200 000	68 333	13 268 333	2
11.06.2021	17.06.2021	13.09.2021	10 950 000	12 100 000	78 003	12 178 003	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdien er satt utfra hva annet har gått for.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

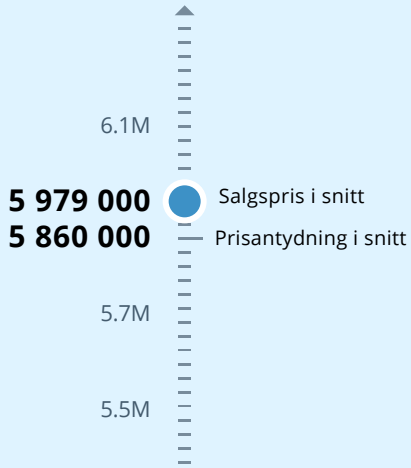


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

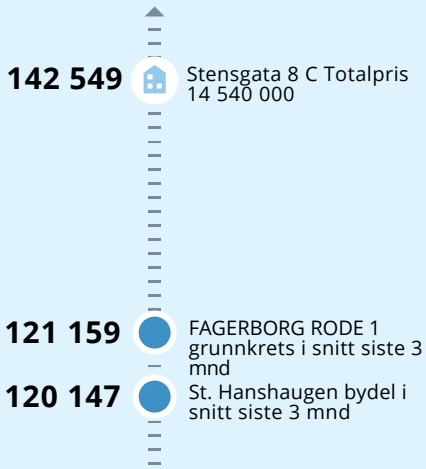


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Stensgata 8 C, 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 181, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 07.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10776-1488 **Referansenummer:** XR5557

Autorisert foretak: Takstsenteret AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Jensen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Helge Jensen

Uavhengig Takstingeniør

hj@takstsenteret.no

900 33 423

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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.



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.



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.



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.



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.



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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

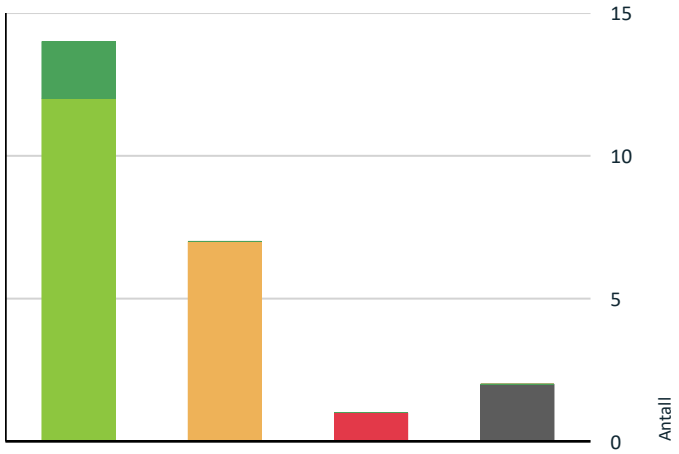
Lovlighet Gå til side

Leilighet i bygård

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

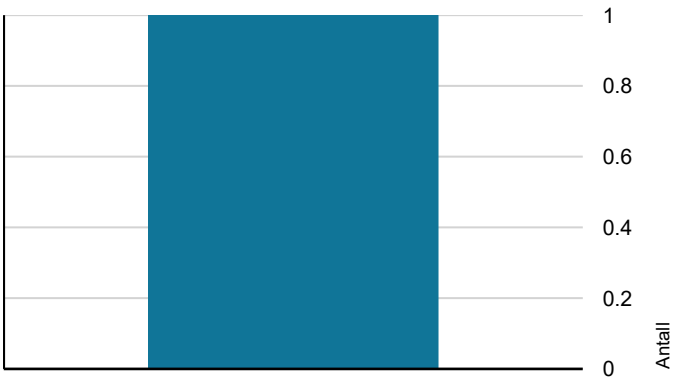
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten er basert på avhendingslova og forskrift til denne (Tryggere bolighandel). Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst/ Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er TEGoVA residential Valuer. Takstmannen er sertifisert for Taksering av våtrom gjennom Fagrådet for våtrom FFV. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeår ifølge eiendomsregisteret.

Standard
Vanlig standard

Vedlikehold
Vanlig vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	I 2019 ble loftet inneredet og inkludert i seksjonen. 3. etasje ble fradelt som egen seksjon.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass. Vinduer på loft har utvendig aluminiumsbeslag.

TG 2 Dører

Malt entredør med lyd- og brannisolasjon. Malt balkongdør i tre med isolerglass. Skyvedør til takterrasse,med isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har seget litt ned og henger på terskel. Dette skjer ofte ved brede, tunge dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren må justeres/utbedres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål og tre. Rekkverk i stål og glass. Takterrasse (2019) med heller. Det er montert varmekabel ved avløp fra takterrasse ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv på balkong er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv på balkong bør vedlikeholdes.
Sameiet vil vanligvis ha vedlikeholdsansvar for utvendige forhold, inkludert balkonger.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG IU Overflater

Innvendige overflater: Tregulv. Vegger og himlinger med malte flater. Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å vurdere overflatene før budgivning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er ikke unormalt med planhetsavvik i eldre bygg. Kostnadsoverslaget er usikkert, og avhengig av valgt utbedringsmetode.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue (2023).Mursteinspipen er rehabilitert med stålrør (2024).

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

De

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



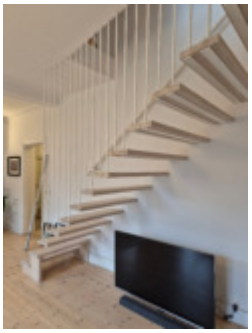
TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trappen bør utbedres for å ivareta personsikkerhet.



TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører. Enkelte sår og bruksmerker må påregnes i brukte boliger. Dører på loft er av nyere dato (2019).

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet er fra 2019 (bygget i forbindelse med innredning av loft.)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt himling.

LOFT > BAD

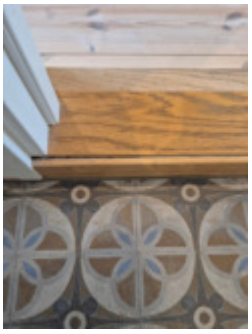
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran ved dør til sluk er målt til ca. 95mm.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i dusjsonen. Synlig membran/mansjett ved sluk og ved dørterskel.



Synlig membran ved dørterskel.



Sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med veggmontert wc, servant i innredning, badekar, dusjvegger og plass for vaskemaskin.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

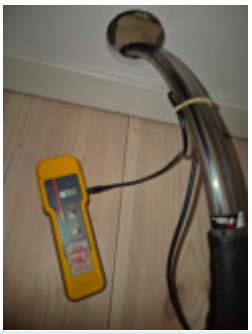
Elektrisk avtrekksvifte, tilluft ved dør.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er boret hull i vegg i tilstøtende rom. Det er ikke avdekket unormale forhold.

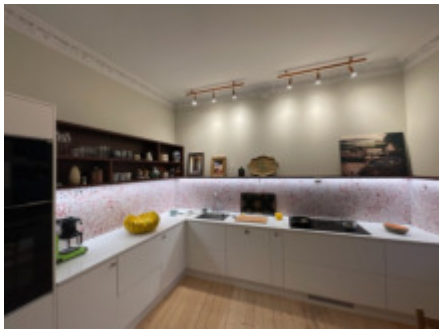


KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er pusset opp i 2023, 2024 og 2025.





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator med kullfilter, integrert i koketopp.

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

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



SPESIALROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

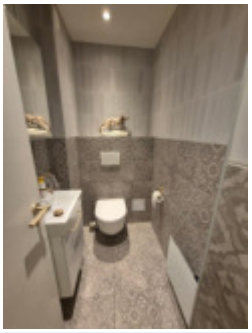
Toalettrom med flislagte vegger og gulv. Gulvvarme og panelovn, Rommet er innredet med veggmontert wc og servant.

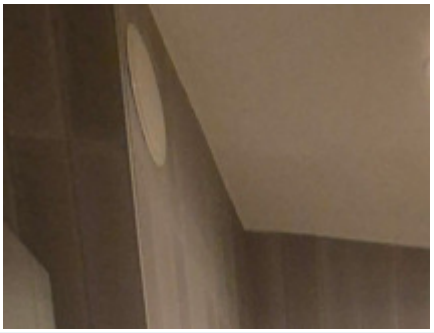
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det kan være gjort andre tiltak for å løse eventuell lekkasje fra sisterne, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for skjult sisterne, eller gjøre tiltak for synliggjøring av eventuell lekkasje.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer. Som normalt ved byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsberedere i kjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i trapperom. Panelovner med appstyring.

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

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.

Røykvarslere til felles anlegg. Brannslukningsapparat.

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

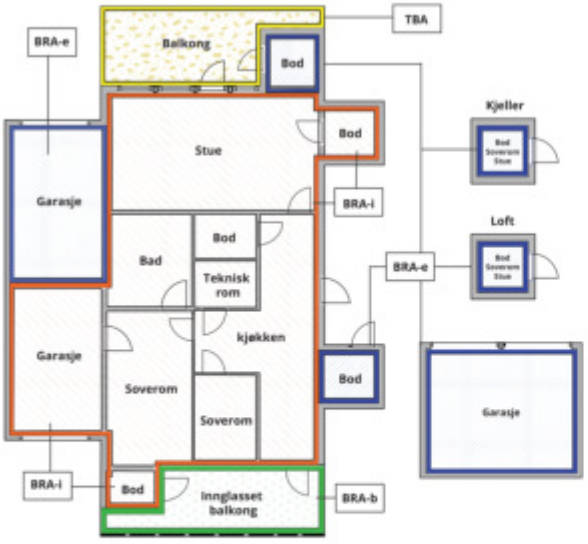
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i bygård

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	35			35	6	11	46
4. Etasje	67	1		68	5		68
Kjeller		7		7			7
SUM	**102**	**8**			**11**	**11**	**121**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica laserskanner BLK2GO som gir et nøyaktig resultat. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning. Ekstern bod ligger en halv trapp opp i felles trapperom. Boden var vanskelig å måle på grunn av tett stabling av løsøre, avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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: Piper er rehabilitert i 2024. Kjøkken ble pusset opp med ny innredning i 2023/2024. Toalettet ble pusset opp i 2022.

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)
Leilighet i bygård	102	7

Kommentar

Leilighet i bygård	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024. Bod i kjeller er angitt som S-ROM.

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Helge Jensen	Takstingeniør
	Jarle Rytter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	181		12	738 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Stensgata 8 C

Hjemmelshaver
Rytter Jarle

Eierandel
96 / 1611

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i sidegate til Thereses gate ved Bislet. Leiligheten vender mot gårdsrom og Stensparken og er skjermet for gatestøy. Kort vei til forretninger, trikk og variert kulturtilbud. Balkong og takterrasse.

Adkomstvei

Adkomst ved offentlig vei.

Regulering

Boligområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 200 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen Kart fra kommunens nettsider/ kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Seksjonering		Seksjonering (2002) og reseksjonering (2020)	Gjennomgått		Nei
Fasadefoto		Fasadefoto er hentet fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XR5557

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250121

Selger 1 navn
Jarle Rytter

Gateadresse
Stensgata 8C

Poststed	Postnr
Oslo	0358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4923521

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

Document reference: 6250121

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Baderommet ble etablert på loft i 2019. Arbeidet ble utført av PÅ Millimeteren A/S som totalentreprise og Horten Byggservice.

Arbeid utført av: På Millimeteren A/S og Horten Byggservice A/S.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettesjikt/membran/sluk nytt i 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Til PBE Oslo

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sagene Elektro har helrenovert alt elektrisk på kjøkken, og montert opp komfyrvakt. Korsvoll rør har koblet til vann og avløp og montert blandebatteri osv. Lagt in Waterguard. Montera har satt på plass Epoc kjøkken. Nero Stein har montert benkeplate. Nye panelovner Mill - appstyrt. Elektriker monterer nå lysskiller over kjøkkenbenk - i helkobber, og en Murano taklampe. Skal få montert plejd lyslist neste uke.

Arbeid utført av: Sagene elektro, Korsvoll rør v/Terje Bjørk, Montera og Nero Stein

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, 21.08.2024 i hele leiligheten.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250121

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er takterrasse og montert varmekabler i gulv.
Arbeid utført av	På Millimenteren AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Har blitt observert mus i sameiet ut mot stensgata for 1 år siden. Regner med at dette problemet er løst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250121

Tilleggskommentar

Har sørget for å få montert snøfanger, takrenne og nedløp på et takopplett over hovedsoverom.

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250121

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Rytter	5d3cf7411a3a54af14f76a3fe6d77eada0ee6566	06.03.2025 11:52:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250121

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPPL.



Boliginformasjon

118 - ESS Stensgaten 8

Utarbeidet av Agio Forvaltning

26.02.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Park Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	120/3005459/6-25-0121 Stensgata 8C
Vår ref.:	BO-2025-118-012
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	26.02.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«120/3005459/6-25-0121 Stensgata 8C»* på andel/seksjon nummer 12 i 118 - ESS Stensgaten 8 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	118 - ESS Stensgaten 8
Org.nr.:	985953546
Seksjons-/andelsnr.:	012
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	216/181/012
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Stina Greaker
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 76784556.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stensgata 8 C, 0358 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Rytter, Jarle
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	96
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad avdrag	1 188,71
Kapitalkostnad rente	162,15
Forretningsfører	115,00
Kabel-TV/internett	350,00
Andel felleskostnader	4 568,79
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**6 384,65**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 26.02.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.42.70694 - DNB
Geldende rente:	7,00 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	543 608,41
Registrert lånesaldo på leiligheten:	32 393,76
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	15.03.2027

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 26.02.2025:	**kr. 32 393,76**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	36 938
Andel formue pr. 31.12.2024:	17 529

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Av vedtektenes § 6 fremkommer følgende: "Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Selger eller utleier av seksjon er forpliktet til å sørge for at kjøper eller leietager er bundet av de reguleringer som fremgår av disse vedtekter. Ved overtagelse og utleie av seksjon skal det innbetales et engangsgebyr til sameiet på 1500,- kroner. Det samme gjelder ved skifte av leietager."

Din foretrukne forretningsfører



HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Stensgaten 8

Slik de lyder etter endringer vedtatt på sameiermøtet 9. juni 2021.

Beboerne plikter å sørge for at det til enhver tid er orden i gården og for øvrig opptre slik at både bygninger og de nærmeste omgivelser kan bevare et ordentlig preg og at ikke andre beboere sjeneres unødig eller urimelig. Følgende husordensregler må overholdes:

1. Beboerne plikter å vedlikeholde egen seksjon og holde seksjonen, herunder særlig vinduer og dører, i en slik stand og orden at ikke sameiets alminnelige preg forringes eller at det er til unødig eller urimelig sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

2. Avfall skal pakkes behørig inn før det legges i søppelkassene. Avfall må ikke kastes eller hensettes annet sted. Dersom beholderne er fulle, må søppel ikke settes ved siden av søppelkassene, men oppbevares innenfor boenheten til søppelkassene er tømt. Det finnes 3 beholdere for papir og 3 for husholdningsavfall. Alt avfall som ikke er husholdningsavfall eller papiravfall, samt alle større gjenstander må beboerne frakte vekk for egen regning.

3. Det må ikke hensettes uvedkommende ting i trappeganger, i kjeller, på gårdsplass, på loft eller på balkonger. Grunnet brannsikkerheten må rømningsveier og fellesarealer være ryddet for alle hindringer.

4. Røking er ikke tillatt i trappeoppganger eller andre innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper o.l. på fellesarealene.

5. Vaskebyrå vasker trappeoppganger en gang i måneden rundt den 15. Alle sameiere rydder og vasker etter seg i fellesarealer om det skulle oppstå behov for det.

6. Banking og lufting av klær, tepper o.l. må kun skje på gårdsplassen i bakgården. Tørking av klær kan ikke finne sted på fellesarealene.

7. Vaskeriet i kjelleren i forgården kan brukes av alle beboerne mot en årlig avgift på 750,- kroner som indeksreguleres ut fra endringene i strømprisen hvert årsskifte første gang 1. januar 2008. Den årlige avgiften dekker kun utgifter til strøm etter et stipulat og bruk av rommet. Vedlikehold av maskiner eller innkjøp av nye slike er sameiet uvedkommende, det vil si at brukerne kan bruke den vaskemaskinen som finnes der i dag, men må selv for egen regning vedlikeholde denne hvis det blir behov for det og eventuelt anskaffe nytt utstyr etter behov. Også organiseringen av bruken av vaskeriet (ordensregler, løpende vedlikehold, vasketider osv.) er sameiet uvedkommende og er opptil brukerne å fastsette. Det vil ikke lenger være anledning til å få tilgang til vaskeriet for kortere perioder enn et år. Betaling for bruk av vaskeriet forfaller til betaling en gang i året etter det ordinære sameiermøtet, slik at det nærmere tidspunkt fastsettes av styret. Styret sørger for at de som ikke betaler, men tidligere har vært påmeldt, mister tilgang til vaskeriet.

Bruken av vaskeriet skal fortsatt være begrenset til følgende tider:

- Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag kan vaskeriet benyttes i tiden kl. 07.00- 22.00. Dette betyr at vaskingen ikke må påbegynnes før klokken 07.00 og være avsluttet før klokken 22.00.
- Lørdag og søndag, samt helligdager kan vaskingen ikke påbegynnes før klokken 10.00.

8. Beboerne må sørge for å slukke lyset etter seg i kjellerkorridorene og på loftene. Bruk av bart lys er forbudt i kjeller og på loft. Kjellerdørene og loftsdørene skal alltid være låst.

9. Ta hensyn til naboene i forhold til lyd fra fjernsyn, musikkanlegg, vaskemaskiner eller annen støy. Dersom ikke annet er avtalt, skal det være ro i bygningene og på gårdsplassen fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Hvis det skal avholdes større selskap eller fest skal naboene varsles (husk å sette på telefon nr. på evt. informasjonsskriv).

10. Porten mot gaten og de enkelte oppgangsdører skal være låst hele døgnet. Vinduene i oppgangene skal i utgangspunktet være lukket hele døgnet. Dersom beboerne åpner disse f.eks. pga. behov for å lufte, har de plikt til å påse at vinduene blir lukket igjen. Vinduene må ikke stå oppe ved regnvær. Nødvendig lufting må skje med forsiktighet under sterk kulde. Utlufting av leilighetene gjennom inngangsdøren til leiligheten skal ikke forekomme.

11. Skulle det komme utøy (veggdyr, kakerlakker, etc.) i en leilighet, plikter beboerne straks å melde fra til styret.

12. Bruk av trekull grill er ikke tillatt på balkongene.

13. Det er tillatt å holde vanlige husdyr (hund, katt, marsvin, papegøye o.l.). Det er ikke tillatt å holde slanger, edderkopper eller andre lignende eller giftige dyr og insekter. Hunder skal ikke gå løse på fellesarealene. Ekskrementer fra dyr på fellesarealene skal straks fjernes. Unnlater eier å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Sameiet Stensgaten 8. Dyr som viser aggressiv adferd, skal styret kreve fjernet fra sameiet. Ta hensyn til naboene!

14. I hver oppgang skal det velges en "oppgangsansvarlig" med ansvar for å skifte lyspærer, varsle styret om evt. feil ved calling-anlegg, brannvarsler, stadig åpne vinduer, henstilling av ting i oppgang, osv. Oppgangsansvarlig skal også sørge for å skifte pærer i utelys ved sin oppgang. Styret har lyspærer. Oppgangsansvarlig i oppgang 4 har ansvaret for å skifte pærer i lysene i gjennomgangen og utenfor porten. Seksjon 10 og 22 har ansvaret for å skifte pære i lyset utenfor deres felles inngang. Oppdraget som oppgangsansvarlig skal gå på rundgang med en periode på et år av gangen. Den enkelte oppgang må melde til styrelederen hvem som er valgt som oppgangsansvarlig. Dersom det ikke velges oppgangsansvarlig i en oppgang, skal styret utpeke hvem som skal være oppgangsansvarlig.

15. Alt ballspill på gårdsplassen bør skje med myk ball beregnet for innebruk i gymsaler o.l. Støyende aktiviteter, f.eks. ballspill, bruk av elektriske verktøy o.l., kan kun foregå mellom kl. 10 og 21. Dette gjelder ikke når sameiet eller sameiere engasjerer entreprenører. Alle er ansvarlig for å rydde etter seg i bakgården.

16. Minst en representant for hver boligseksjon i sameiet bør delta på dugnad hver vår. Styret fastsetter tidspunkt for dugnaden og står for organiseringen av denne. Styret skal være til stede på dugnaden og lede denne. Ved behov kan styret kalle inn til ytterligere en dugnad pr. år.

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Eierseksjonssameiet Stensgaten 8

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner som de lyder etter endringer besluttet på sameiermøte 30. april 2013.

§ 1 *Navn, forretningskontor og formål*

Eierseksjonssameiet Stensgaten 8 (heretter sameiet) har forretningskontor i Stensgaten 8, 0358 Oslo.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og én næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25. oktober 2002.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 216, bnr. 181 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 *Organisering av sameiet, råderett*

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Ved manglende overholdelse av plikt til trappevask eller vask av andre fellesarealer fastsatt i husordensreglene, eller ved hensetting av avfall i strid med husordensreglene, kan styret iverksette vask eller fjerning av avfall for vedkommende seksjonseiers regning. Krav i denne forbindelse innkreves sammen med de månedlige fellesutgiftene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

For næringseksjonen (snr. 21) gjelder den begrensning at utsalg i form av butikkvirksomhet og serveringsvirksomhet ikke skal finne sted i tidsrommet mellom kl. 1900 og 0700. Styret avgjør i tvilstilfelle om en virksomhet faller innunder forbudet.

§ 3 *Fellesutgifter*

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Unntakene er kabel tv og utgifter til regnskaps- og forretningsførsel som avregnes pr. seksjon.

Omkostninger ved fellestiltak som vedtas av sameiermøtet og som må anses som fellesutgifter, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene dersom ikke annet bestemmes av sameiermøtet i det enkelte tilfelle.
Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Akontobeløpet den enkelte sameier skal betale fastsettes av sameiermøtet eller styret. Akontobeløpene skal fastsettes slik at totalbeløpet med klar margin overskrider det som kan påregnes å påløpe av fellesutgifter gjennom året. Ved hvert årsskifte skal det foretas avregning av innbetalte akontobeløp mot faktisk påløpte fellesutgifter. Viser det totale beløp som er innbetalt akonto seg å være for lite til å dekke påløpte fellesutgifter, kan underdekningen når som helst innkreves fra sameierne og akontobeløpene som skal innbetales endres. Er det innbetalt for høyt akontobeløp utbetales ikke overskuddet til sameierne, men det tas i stedet hensyn til dette ved beregning av akontobeløp for neste periode.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdenes grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 *Vedlikehold*

Innvending vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5 *Vedlikeholdsfond*

Det skal avsettes 60.000,- kroner hvert år inntil sameiet har bygd opp et fond på 500.000,- kroner. Fondsavsetningene skal kun brukes til vedlikeholds- og oppgraderingsformål, og kan kun disponeres i samsvar med flertallsvedtak på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Når det brukes midler fra fondet skal det igjen avsettes 60.000,- kroner årlig inntil fondet igjen er på 500.000,- kroner. Størrelsen på de årlige avsetningene og fondets størrelse skal reguleres i samsvar med konsumprisindeksen ved hvert femte årsskifte, første gang 1. januar 2019.

§ 6 *Registrering av sameiere mv.*

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Selger eller utleier av seksjon er forpliktet til å sørge for at kjøper eller leietager er bundet av de reguleringer som fremgår av disse vedtekter. Ved overtagelse og utleie av seksjon skal det innbetales et engangsgebyr til sameiet på 1500,- kroner. Det samme gjelder ved skifte av leietager.

§ 7 *Styret*

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrelederen, hvert enkelt styremedlem og hvert enkelt varamedlem velges særskilt. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Eventuell årlig godtgjørelse til styrelederen fastsettes av sameiermøtet. Godtgjørelse omfatter også styrelederens arbeid som forretningsfører, jf. § 15. Beløpet reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert årsskifte.

Valget foregår anonymt. Dersom ingen oppnår flertall av de avgitte stemmer ved valg av styreleder, styremedlemmer eller varamedlemmer anses den eller de valgt som får flest stemmer. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning. Sameiermøtet velger varamedlemmene i den nummerorden de skal tjenestegjøre ved forfall i styret.

Styret skal ha en nestleder som velges av styret blant styrets medlemmer.

§ 8 *Styrets kompetanse*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 *Om styremøtet*

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller en eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Er det stemmelikhet ved valg av møteleder foretas loddtrekning. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 *Om sameiermøtet*

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal 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.

Hver seksjon har én stemme på sameiermøte.

Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styrelederen og eventuell forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 11 *Innkalling til sameiermøtet*

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 *Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte*

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 *Møteledelse og flertallskrav*

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 *Revisjon og regnskap*

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 *Forretningsfører*

Styrelederen fungerer også som forretningsfører for sameiet.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en særskilt forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 *Mislighold*

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 *Fravikelse*

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 18 *Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av utvendige farger og lignende, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjennelse av sameiermøtet.

Tilbygg eller påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemeldingen sendes. Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 *Endringer i vedtektene*

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst tre firedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 *Habilitetsregler for sameiermøtet, styret og forretningsfører*

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 *Angående fellesareal med utgang mot gate*

Seksjon 10 og seksjon 22 har eksklusiv bruksrett på nytt fellesareal i 1. etasje, oppgang 1, forgård med direkte utgang til Stensgaten, skravert og merket med bokstav U på vedlagte tegning. Som følge av deres eksklusive bruksrett, har seksjon 10 og seksjon 22 alene det økonomiske ansvaret for vedlikeholdet av dette fellesarealet, herunder utgangsdør mot Stensgaten og dør til trappeoppgang mot bakgård.

§ 22 *Forholdet til eierseksjonsloven*

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov 27. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE 2024

Protokoll (referat) fra ekstraordinært sameiemøte i
Eierseksjonssameiet Stensgata 8

Dato: 10.09.24
Digitalt møte på Teams

1.Konstituering:

Møteleder: Stina (snr 19)
Referent: Fredrik (snr 3)
Protokollunderskriver: Kristin (snr 9)

Følgende seksjoner var tilstede:
Snr 3: Fredrik Kronholm Heiberg
Snr 2: Cecilie Ottersland Myhre
Snr 4. Tone Danielsen/Bård Krane
Snr 9: Kristin Rhoden Jensen/Sindre L Schevik
Snr 11: Gjyri Helén Werp/Sigmund Vegheim
Snr 19: Stina Greaker
Snr 21: Debi Adamstuen (Pål)
Snr 24: MTO / Kjell

Følgende seksjoner hadde levert fullmakt
Snr 1 : Klaus Mittenzwei
Snr 25: Mads Greaker/Birgitte Gjestvang
Snr 12: Jarle Rytter

Agenda
Møteleder Stina gjennomgikk agendaen for møtet som var
- Orientering om saken
- Votering av leverandør
- Votering om finansiering

Bakgrunn
Brann- og redningsetaten i Oslo (OBRE) hadde tilsyn av fyringsanlegget i ESS Stensgaten 8 12. april d.å. - og avdekket da 'avvik'. Vi fikk derfor pålegg om å utføre videokontroll av alle pipeløp. Dette ble utført av pipeeksperten AS - og rapport med videofiler ble sent til OBRE, som pålagt. Sameiet har nå fått tilbakemelding på dette, og vi er pålagt å utbedre pipeløpene ihht rapporten..
Stina orienterte om situasjonen fra 2011, da enkelte pipeløp ble stengt fordi de ikke var i bruk. De aktuelle pipeløpene er 3, 6, 9, IF1 og IF3.

Tilbud
Tre tilbud har blitt mottatt for utbedring av pipeløpene:
- Pipeeksperten AS: 445.425 kr
- Romerike Pipe Service: 356.250 kr

- Feiemester Alf Pettersen: 250.000 kr

De to første tilbudene foreslår å erstatte pipeløpene, mens Feiemester Alf Pettersen foreslår reparasjon av eksisterende løp. Alle tilbydere er autoriserte og har gode referanser.

Diskusjon og avstemning

- **Valg av leverandør:**
  - 9 stemmer for Feiemester Alf Pettersen
  - 1 stemme for Pipeeksperten AS
  - 0 stemmer for Romerike Pipe Service
  - 1 stemme ikke benyttet

- **Valg av finansieringsmetode:**
  - Direktebetaling: 11 stemmer for
  - Direktebetaling: 0 stemmer imot

Styret vil derav gå i forhandlinger med Feiemester Alt Pettersen, og søke å holde alle seksjonseiere løpende orientert om fremdrift på utbedringen.

Møtet ble deretter avsluttet.

Tusen takk for oppmøtet!

Kristin Rhoden Jensen (14. okt.. 2024 21:25 GMT+2)

Stina Greaker
Styreleder

Kristin Rhoden Jensen

Protokoll (Referat) fra ekstraordinært styremøte i sameiet 10.okt -24

Endelig revisjonsrapport 2024-10-14

Opprettet:	2024-10-14
Av:	stina greaker (stina.greaker@mondayproduction.no)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAAA-8hVdQRDJFMvgRmL3lHv_tS2qvLvFTw

"Protokoll (Referat) fra ekstraordinært styremøte i sameiet 10.okt -24"-historikk

Dokument opprettet av stina greaker (stina.greaker@mondayproduction.no)
2024-10-14 - 16:57:48 GMT

Dokument sendt via e-post til Kristin Rhoden Jensen (kristinrhodenjensen@gmail.com) for signering
2024-10-14 - 16:57:52 GMT

E-postmelding vist av Kristin Rhoden Jensen (kristinrhodenjensen@gmail.com)
2024-10-14 - 19:25:06 GMT

Dokument e-signert av Kristin Rhoden Jensen (kristinrhodenjensen@gmail.com)
Signaturdato: 2024-10-14 - 19:25:34 GMT - Tidskilde: server

Avtale fullført.
2024-10-14 - 19:25:34 GMT

Adobe Acrobat Sign

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll

118 - Ekstraordinært årsmøte i ESS Stensgaten 8

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 118 - ESS Stensgaten 8 (org.nr. 985953546)
07-07-2023 - 12:00

Link til høringsrunde vil bli utsendt pr epost 03.07.2023 kl. 09:00. I høringsrunden kan man stille spørsmål el gi kommentarer frem høringsrunden avsluttes 05.07.2023 kl. 12:00.

Deretter sendes det ut ny link til avstemming 06.07.2023 kl. 09:00. Din stemme må være avgitt innen 07.07.2023 kl. 1200.

Antall deltakere: 9 **av** 25

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

a. Status frammøte (gjøres digitalt)

b. Godkjenning innkalling

c. Valg av referent (gjøres digitalt)

d. Valg av møteleder (gjøres digitalt)

e. Valg av protokollunderskrivere

Forslag til vedtak: Stina Greaker og Cecilie Ottersland Myhre

f. Valg av tellekorps (gjøres digitalt)

g. Godkjenning av dagsorden

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Konstitueringen godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

2. Årsregnskap 2022 og revisors beretning 2022
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak
Revisors beretning er kun til orientering. Årsregnskap godkjennes.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 5 for, 0 i mot og 4 blank

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Stensgaten 8

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Stensgaten 8 som viser et overskudd på kr 185 223. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av eierseksjonssameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 20. juni 2023
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dokumentet er elektronisk signert



ÅRSREGNSKAP 2022

118 - Eierseksjonssameiet Stensgaten

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 109 844	1 508 854	1 107 715	1 205 432
Sum Innkrevde felleskostnader		**1 109 844**	**1 508 854**	**1 107 715**	**1 205 432**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	16 000	16 000	16 000	22 000
Personalkostnader	2	2 256	2 256	2 256	3 102
Vedlikehold	3	97 992	1 151 027	105 000	139 745
Kabel-TV/Internett		134 340	123 963	130 000	141 120
Renhold		42 769	44 287	46 000	38 073
Energi og brensel	4	176 694	87 710	114 000	163 897
Andre driftskostnader	5	15 753	39 543	6 000	14 839
Revisjonshonorar		7 000	4 450	4 650	7 504
Forretningsførerhonorar		29 260	37 072	29 260	31 367
Konsulenthonorar		0	250	0	0
Forsikring		143 022	132 561	133 000	135 489
Kommunale avgifter		228 156	219 251	220 000	244 315
Kontingenter		0	0	0	9 390
Sum driftskostnader		**893 243**	**1 858 370**	**806 166**	**950 840**
DRIFTSRESULTAT		**216 602**	**-349 515**	**301 549**	**254 593**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	6	13 144	14 232	13 300	13 549
Finanskostnader		44 522	43 139	42 486	53 798
Netto finansposter		**-31 378**	**-28 907**	**-29 186**	**-40 250**
ÅRSRESULTAT		**185 223**	**-378 422**	**272 363**	**214 343**
Overføringer					
Til annen egenkapital		185 223	-378 422	0	0
SUM OVERFØRINGER		**185 223**	**-378 422**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 042	0
Andre kortsiktige fordringer	7	82 413	32 085
Sum fordringer		87 455	32 085
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	112 813	176 498
Sum omløpsmidler		**200 268**	**208 583**
SUM EIENDELER		**200 268**	**208 583**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	-876 377	-1 061 601
Sum egenkapital		**-876 377**	**-1 061 601**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	998 795	1 210 509
Sum langsiktig gjeld		**998 795**	**1 210 509**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 875	17 759
Annen kortsiktig gjeld		28 976	41 916
Sum kortsiktig gjeld		**77 850**	**59 675**
Sum gjeld		**1 076 645**	**1 270 183**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**200 268**	**208 583**

TROMSØ, 31.12.2022
118 - Eierseksjonssameiet Stensgaten 8

Cecilie Ottersland Myhre Styrets leder	Mads Greaker Styremedlem	Torstein Vegheim Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 4 eierskifter i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2022
Andel felleskostnader	686 700
Andre inntekter	1 384
Forretningsfører	28 571
Kabel-TV	134 590
Kapitalinntekter avdrag	245 772
Kapitalinntekter renter	12 827
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 109 844**

Note 2 Personalkostnader

	2022
Styrehonorar	16 000
Styrehonorar	**16 000**
Arbeidsgiveravgift	2 256
Personalkostnader	**2 256**
Sum Personalkostnader	**18 256**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2022
Brannanlegg	46 113
Driftsmaterialer	6 780
Elektro	2 381
Reparasjon og vedlikehold	37 366
Vedlikehold uteareal	2 815
VVS	2 538
Sum Vedlikehold	**97 992**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 4 Energi og brensel

	2022
Elektrisk energi	176 694
Sum Energi og brensel	**176 694**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre driftskostnader

	2022
Andre kostnader	6 880
Bankgebyrer	2 206
HMS og internkontroll	3 125
Rekvisita	761
Verktøy, utstyr m.m.	2 805
Øreavrunding	-25
Sum Andre driftskostnader	**15 753**

Note 6 Finansinntekter

	2022
Utbytte Gjensidige Forsikring	13 144
Sum Finansinntekter	**13 144**

Note 7 Andre kortsiktige fordringer

	2022
Periodiserte kostnader	82 413
Sum Andre kortsiktige fordringer	**82 413**

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2022
Driftskonto 1506.66.75073	112 805
Skattetrekkskonto	7
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**112 813**

Note 9 Egenkapital
Endring egenkapital

		Sum
Egenkapital 01.01.	-1 061 601	-1 061 601
Årets resultat	185 223	185 223
Egenkapital 31.12.	**-876 377**	**-876 377**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	**148 908**	**-683 178**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	185 223	-378 422
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-211 714	1 210 509
Årets endring i disponible midler	**-26 490**	**148 908**
Disponible midler 31.12	**122 418**	**148 908**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	200 268	208 583
Kortsiktig gjeld	77 850	59 675
Disponible midler	**122 418**	**148 908**

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1636.42.70694		
Renter 31.12.22 5,05%, løpetid 6 år		
Opprinnelig 2021	1 281 000	
Nedbetalt tidligere	70 491	
Nedbetalt i år	211 714	
		998 795
SUM LANGSIKTIG GJELD		**998 795**

Boligselskapet har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Fellesgjeld fordelt pr. seksjon pr. 31.12.

Seksjon	Fellesgjeld
1	45 259
2	35 339
3	37 199
4	56 419
5	23 559
6	37 199
7	45 259
8	35 339
9	37 199
10	37 199
11	17 360
12	59 519
13	57 039
14	26 039
15	57 039
16	26 039

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

17	29 759
18	29 759
19	94 238
20	39 679
21	30 999
22	28 519
23	44 019
24	39 679
25	29 139

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Eierseksjonssameiet STENSGATEN 8 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.22.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Cecilie Ottersland Myhre
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

118 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Vegheim, Torstein	**2023-03-02**	**Greaker, Mads**	**2023-03-21**

Identification

bankID Vegheim, Torstein

Identification

bankID Greaker, Mads

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

Dokumentet er elektronisk signert

118 - Årsregnsk...

Name	Date
Myhre, Cecilie Ottersland	**2023-06-20**

Identification



Myhre, Cecilie Ottersland

SIGNICAT

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

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

118 - Protokol...

Name	Date	Name	Date
Greaker, Stina	**2023-07-07**	**Myhre, Cecilie Ottersland**	**2023-07-07**

Identification

bankID Greaker, Stina

Identification

bankID Myhre, Cecilie Ottersland

SIGNICAT

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

PROTOKOLL ORDINÆRT SAMEIEMØTE 2024

Protokoll (referat) fra ordinært sameiemøte 2024 i Eierseksjonssameiet Stensgata 8

Dato: 25.04.24
Sted: Stina Greakers leilighet, oppgang D

1. **Konstituering**

Stina Greaker (Snr 19) ble valgt til møteleder

Følgende seksjoner var tilstede
Snr 1 :Klaus Mittenzwei
Snr 3: Fredrik Kronholm Heiberg
Snr 4. Tone Danielsen/Bård Krane
Snr 7: Egil Tveit
Snr 12:Jarle Rytter
Snr 14:Ferdinand Auel /leieboer Julia Zeun
Snr 23: Jarle Teigen Olsen
Snr 19:Stina Greaker/Torstein Vegheim

Fredrik Heiberg (Snr 3) ble valgt til protokollfører/referent
Klaus Mittenzwei (Snr 1) ble valgt som representant for sameierne som skal skrive under protokollen sammen med møteleder.

Dagsorden ble godkjent

2. **Styrets Årsberetning**

Stina orienterte

- Presentasjon av årsmeldingen, inkludert budsjett og ekstra innbetalte midler for å styrke sameiets likviditet.
- Diskuterte emner: renter, forsikring, kommunale avgifter og energikostnader knyttet til varmtvann og strøm.
- Vedlikeholdsoppdateringer: Utskifting av en ventilasjonsvifte i blokk A som påvirker alle bad uten vindu, og den årlige utgiften på 20.000 NOK for brannsikringssystemet.

Aksjonspunkt: Klaus M. rapporterte potensielle problemer med hans enhets brannsikringssystem. Verifikasjon er anmodet i hans leilighet. Stina skal undersøke muligheten for en reklamasjonssak på grunn av svake batterier oppdaget 5 måneder etter sjekk for å unngå ekstra utgifter.

3. **Årsregnskap 2023 og revisors beretning**

Stina orientert

- Detaljert gjennomgang av regnskapet 2023
- Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent uten innvendinger.

4. **Budsjett 2024**

Stina orienterte

- Bekymringer ble uttrykt over de årlige kostnadene på 44.000 NOK for rengjøringstjenester.

Aksjonspunkt: Stina fikk i oppgave å se over rengjøringskontrakten og utforske muligheter for endring i frekvensen av tjenesten/bytte av matter for potensielt å redusere kostnader.

5. **Godgjørelse til styret**

- Styrehonoraret opprettholdes på 2023-nivå for kommende periode ble vedtatt

6. **Orientering om fibernett**

Fredrik orienterte

- Det ble gjennomgått muntlig informasjon om avtalen vi har signert med GlobalConnect for installasjon av fibernett
- Arbeidet er forventet å være ferdigstilt og tre i kraft med ny leverandør (Alltibox) 01.09.24
- Vi har fått en egen prosjektleder som vil følge opp arbeidet og orientere oss nærmere når det blir behov for å komme inn i leilighetene for å trekke nye fiberlednigner langs eksisterende kabler inni veggen i dag.
- Se tidligere informasjonsskriv sendt ut på mail

Aksjonspunkt: Fredrik undersøker avsluttes av eksisterende avtale med Telia og innhenter evt informasjon om hvordan vi samler gammel utstyr for å unngå ekstrautgifter.

7. **Kommende dugnad 14. mai, 17:00 – 19:00**

- Planer om vask av vinduer, maling, murarbeid og planting av blomster.
- Informasjon om dugnaden vil bli sendt ut av styret et par uker før dugnaden

8. **Innmeldte saker**

Det var ingen innmeldte sakern.

Men følgende ble diskutert

Rapport fra brannsikkerhetsinspeksjonen

- En kontroll ble utført av Brann- og redningsetaten, Oslo Kommune, i Stensgata 8. Til tross for noe forvirring med avtalt tid og kommunikasjon fra kommunale myndigheter, ble inspeksjonen godkjent.
- Påfølgende korrespondanse har vært forvirrende, med indikasjoner på ulike deler av kontrollen ikke har vært godkjent og forespørsler om ytterligere inspeksjon med videokamera av pipeløpet.

Aksjonspunkt: Stina har sendt brev og vi avventer svar på Stinas brev som søker avklaring på de blandete signalene angående inspeksjonsresultatene.

Andre saker oppe til diskusjon:
Problemer rapportert ved styrtregn som forårsaker vanninntrengning i bodarealer og en takrenne som ikke drenerer ordentlig over inngangspartiet/portrommet. Det er altså ved styrtregn observert en del vann nede i bodene.

- Til overstående observasjon ble det også diskutert mulige fremtidige prioriterering dersom vi må gjøre en større utbedring (på et tidspunkt) som et preventivt og oppgraderende tiltak. Det ble av flere påpekt at en større oppgradering av bakgårdsarealet bør diskuteres i den sammenhengen da det bla. er vekster som kommer opp mange steder i overgangen muren og asfalten i bakgården, noe som også tyder på at fukt trenger ned.
- **Merk:** For endringer på navneskilt ved ringeklokker, vennligst kontakt Torstein Vegheim (Snr 19) for tekst og mal. Det er ønskelig at det ser noenlunde likt ut.

Vi sees på dugnad 14.mai kl 17 til 19

Møtet Hevet: Kl.19.15

Tusen takk for oppmøtet!

Stina Greaker
Styreleder

Klaus Mittenzwei

ÅRSMELDING MED REGNSKAP 2024



118 - Eierseksjonssameiet Stensgaten 8
Budsjett
2024

Sted, dato Oslo 16/11-23

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Stina Greaker
Stina Greaker

agio FORVALTNING

118 - Eierseksjonssameiet Stensgaten 8
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	1 061 000	928 000
Kapitalinntekter	275 000	270 000
Andre inntekter	-	8 000
Sum driftsinntekter	**1 336 000**	**1 206 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	22 000	22 000
Personalkostnader	3 000	3 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	51 000	140 000
Kabel-TV/Internett	150 000	141 000
Renhold	45 000	38 000
Energi og brensel	225 000	164 000
Andre driftskostnader	11 000	15 000
Revisjonshonorar	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	33 000	31 000
Konsulenthonorar	-	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	200 000	135 000
Kommunale avgifter	287 000	244 000
Kontingenter	-	9 000
Sum driftskostnader	**1 035 000**	**950 000**
Driftsresultat	301 000	256 000
Finansinntekter/kostnader		
Finansinntekter	19 000	14 000
Finanskostnader	51 000	54 000
Resultat finansposter	-32 000	-40 000
Årsresultat	**269 000**	**216 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	269 000	216 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-224 000	-216 000
Endring i disponible midler	**45 000**	**-**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	122 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-12 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**155 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Inntekter felleskostnader

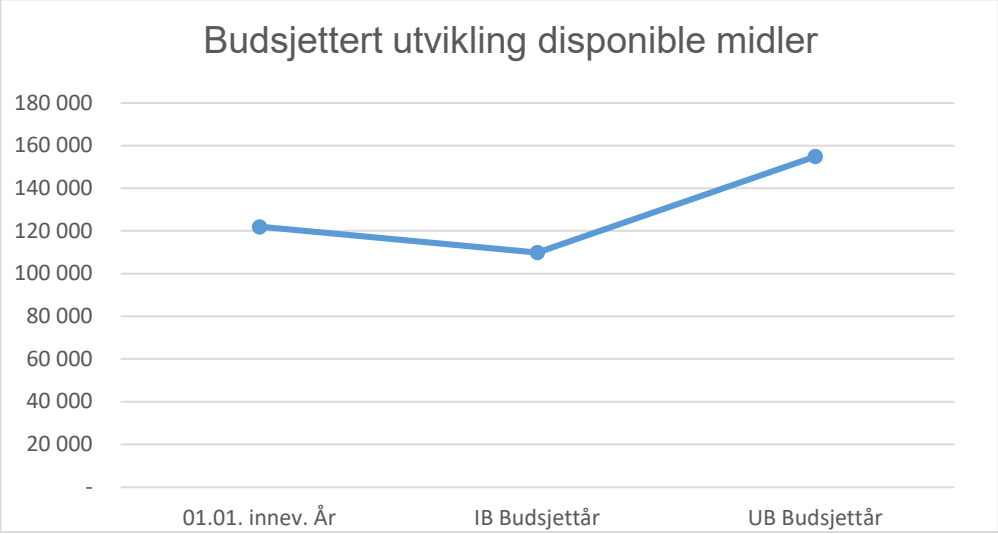
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Snr	**Areal**	**Dagens andel**	**Budsjett**
1	73	2 852	3 309
2	57	2 228	2 584
3	60	2 344	2 719
4	91	3 556	4 125
5	38	1 485	1 723
6	60	2 344	2 719
7	73	2 852	3 309
8	57	2 228	2 584
9	60	2 344	2 719
10	60	2 344	2 719
11	28	1 095	1 270
12	96	3 751	4 351
13	92	3 595	4 170
14	42	1 642	1 905
15	92	3 595	4 170
16	42	1 642	1 905
17	48	1 876	2 176
18	48	1 876	2 176
19	152	5 938	6 888
20	64	2 500	2 900
21	50	1 954	2 266
22	46	1 796	2 084
23	71	2 774	3 218
24	64	2 500	2 900
25	47	1 837	2 131
Sum areal	1611		
Sum andel felleskostnader		**62 948**	**73 019**
Endring felleskostnader			16,0 %

Konto	**Type**	**Antall**	**Nåværende fakturering**		**Nytt budsjett/mnd**		**Budsjettår**	
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp		
3100	Andel felles.		62 948	755 370	73 019	-	**876 229**	
3110	Kabel-tv	25	470	141 000	503	500	**150 000**	*
3116	Forr.fører	25	105	31 500	115		**34 605**	*
			Sum	**927 870**			**1 060 834**	

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		7 500
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	223 904	216 192
3107	Kapitalinntekter renter	51 011	53 799
	Sum kapitalinntekter	274 915	269 991

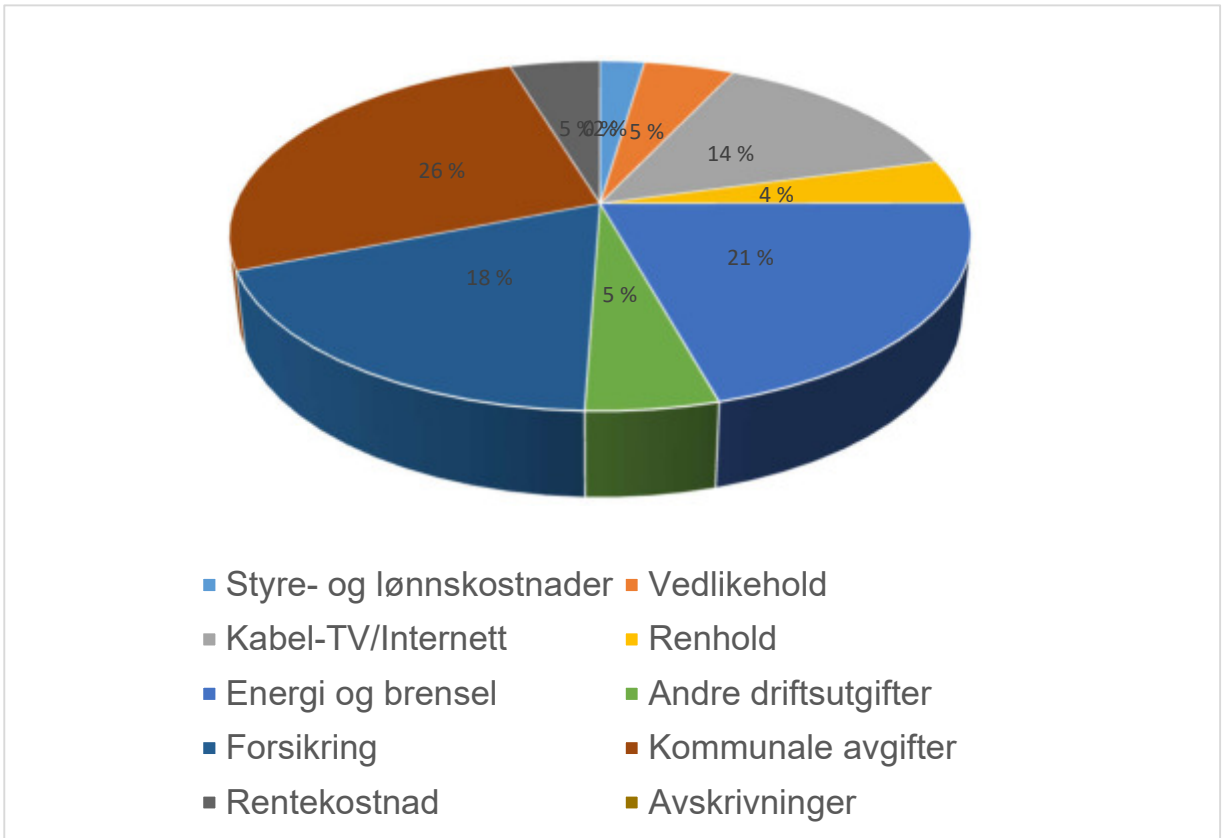


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**22 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	3 102
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**3 102**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**25 102**

Fordeling kostnader



Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	40000
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	**40 000**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0		**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	0		0	0		**0**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	286 983		244 315	201 156		**286 983**
6321	Vannavlesning	0		0	0		**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0		**0**
6340	Elektrisk energi	225 336		163 897	157 946		**225 336**
6341	Propan	0		0	0		**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0		**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0		**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0		**0**
6350	Gass	0		0	0		**0**
6360	Renhold	45 150		38 073	31 647		**45 150**
6361	Renhold inneareal	0		0	0		**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0		**0**
6410	Leie inventar	0		0	0		**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0		**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0		**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0		**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0		**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0		**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	357	0	4 009	250		**0**
6450	Inventar	0		0	0		**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0		**0**
6551	Datautstyr	0		0	0		**0**
6560	Rekvisita	0		0	0		**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0		**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 000	40 000	74 000	11 270		**40 000**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0		**0**
6602	VVS	0		3 628	0		**0**
6603	Elektro	5 262	4 000	3 403	3 688		**4 000**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0		**0**
6605	Heiskostnader	0		0	0		**0**
6607	Driftsmaterialer	2 042	1 500	9 691	1 431		**1 500**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0		**0**

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	4 097		5 000	2 872		**4 097**
6610	Leie vaktmester	0		0	0		**0**
6611	Malingsarbeid	0		0	0		**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0		**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0		**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0		**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0		**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	0		0	0		**0**
6618	HMS og internkontroll	4 458	0	4 467	3 125		**0**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	40 000	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0		**0**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	8 105		7 504	7 575		**8 105**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	9 365	3 750	3 000	6 564		**3 750**
6705	Honorar forretningsførsel	33 341		31 367	23 370		**33 341**
6706	Honorar konsulent	4 993	0	0	3 500		**0**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	0		0	0		**0**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	1 148	1 500	4 024	805		**1 500**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		0	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0		**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0		**0**
6900	Telefon	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	150 000		141 120	117 163		**150 000**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	1 000		1 000	0		**1 000**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Premium medlem Huseierne	0		9 389	0		**0**
7500	Forsikringspremie	186 343		135 488	123 679		**186 343**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	13 333	13 333	0	10 000		**13 333**
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0		**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0		**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	3 674		2 361	2 575		**3 674**
7780	Velferd	3 450	1 500	0	2 418		**1 500**
7790	Andre driftskostnader	2 892	1 500	1	2 027		**1 500**
	Sum	**1 031 329**	**67 083**	**925 737**	**713 061**		**1 011 112**

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	122 000	110 000	155 000
Egenkapital	-876 377	-672 377	-403 377

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	112 805	Kortsiktig gjeld	77 850
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	998 795
1500	Kortsiktige fordringer	87 455	Sum gjeld	1 076 645
	Sum omløpsmidler	**200 260**	**Sum egenkapital og gjeld**	**200 268**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	18 634
Sum finansinntekter		**18 634**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
1 281 000	Handelsbanken	786 248	7,25 %	51 011	223 904
	Sum rentekostnader i budsjettår		**51 011**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**51 011**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**223 904**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		0	-	

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.42.70694
Opprinnelig lån	1 281 000
Restlån per. 01.01.	786 248
Rente	6,75 %
Avdrag budsjettår	223 904
Rente budsjettår	47 080
Sum kapitalkostnad	270 984
Rente ved justering	51 011

Oversikt fellesgjeld per enhet

Andel	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/ mnd
1	73	0,05	35 628	845	193	1 038
2	57	0,04	27 819	660	150	811
3	60	0,04	29 283	695	158	853
4	91	0,06	44 413	1 054	240	1 294
5	38	0,02	18 546	440	100	540
6	60	0,04	29 283	695	158	853
7	73	0,05	35 628	845	193	1 038
8	57	0,04	27 819	660	150	811
9	60	0,04	29 283	695	158	853
10	60	0,04	29 283	695	158	853
11	28	0,02	13 665	324	74	398
12	96	0,06	46 853	1 112	253	1 365
13	92	0,06	44 901	1 066	243	1 308
14	42	0,03	20 498	486	111	597
15	92	0,06	44 901	1 066	243	1 308
16	42	0,03	20 498	486	111	597
17	48	0,03	23 426	556	127	683
18	48	0,03	23 426	556	127	683
19	152	0,09	74 184	1 760	401	2 162
20	64	0,04	31 235	741	169	910
21	50	0,03	24 402	579	132	711
22	46	0,03	22 450	533	121	654
23	71	0,04	34 652	822	187	1 010
24	64	0,04	31 235	741	169	910
25	47,00	0,03	22 938	544	124	668
Sum	**1 611**	**1,00**	**786 248**	**223 904**	**51 011**	**274 915**

Samlet oversikt inntekt

Andel	Areal	Pr. mnd. totalt innev. år	Pr. md. totalt budsjettår	Prosent endring budsjettår	Pr.md. Rente+avd. budsjettår	Pr. md. Etter brøk budsjettår	Pr.mnd. lik budsjettår
1	73	4 446	4 962	12 %	1 038	3 309	615
2	57	3 598	4 010	11 %	811	2 584	615
3	60	3 757	4 188	11 %	853	2 719	615
4	91	5 402	6 035	12 %	1 294	4 125	615
5	38	2 591	2 878	11 %	540	1 723	615
6	60	3 757	4 188	11 %	853	2 719	615
7	73	4 446	4 962	12 %	1 038	3 309	615
8	57	3 598	4 010	11 %	811	2 584	615
9	60	3 757	4 188	11 %	853	2 719	615
10	60	3 757	4 188	11 %	853	2 719	615
11	28	2 060	2 283	11 %	398	1 270	615
12	96	5 667	6 332	12 %	1 365	4 351	615
13	92	5 455	6 094	12 %	1 308	4 170	615
14	42	2 803	3 118	11 %	597	1 905	615
15	92	5 455	6 094	12 %	1 308	4 170	615
16	42	2 803	3 118	11 %	597	1 905	615
17	48	3 122	3 474	11 %	683	2 176	615
18	48	3 122	3 474	11 %	683	2 176	615
19	152	8 637	9 665	12 %	2 162	6 888	615
20	64	3 970	4 426	11 %	910	2 900	615
21	50	3 227	3 593	11 %	711	2 266	615
22	46	3 014	3 353	11 %	654	2 084	615
23	71	4 341	4 843	12 %	1 010	3 218	615
24	64	3 970	4 426	11 %	910	2 900	615
25	47	3 068	3 415	11 %	668	2 131	615
Sum	**1 611**	**99 823**	**111 312**	**34**	**274 915**	**876 229**	**184 605**

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
STENSGATA 8C

Dato: 25.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506277
8332298

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 181

Vi viser til bestilling av 20250225 for STENSGATA 8C.

GNR. 216 BNR. 181

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1875.

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

723 m²

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

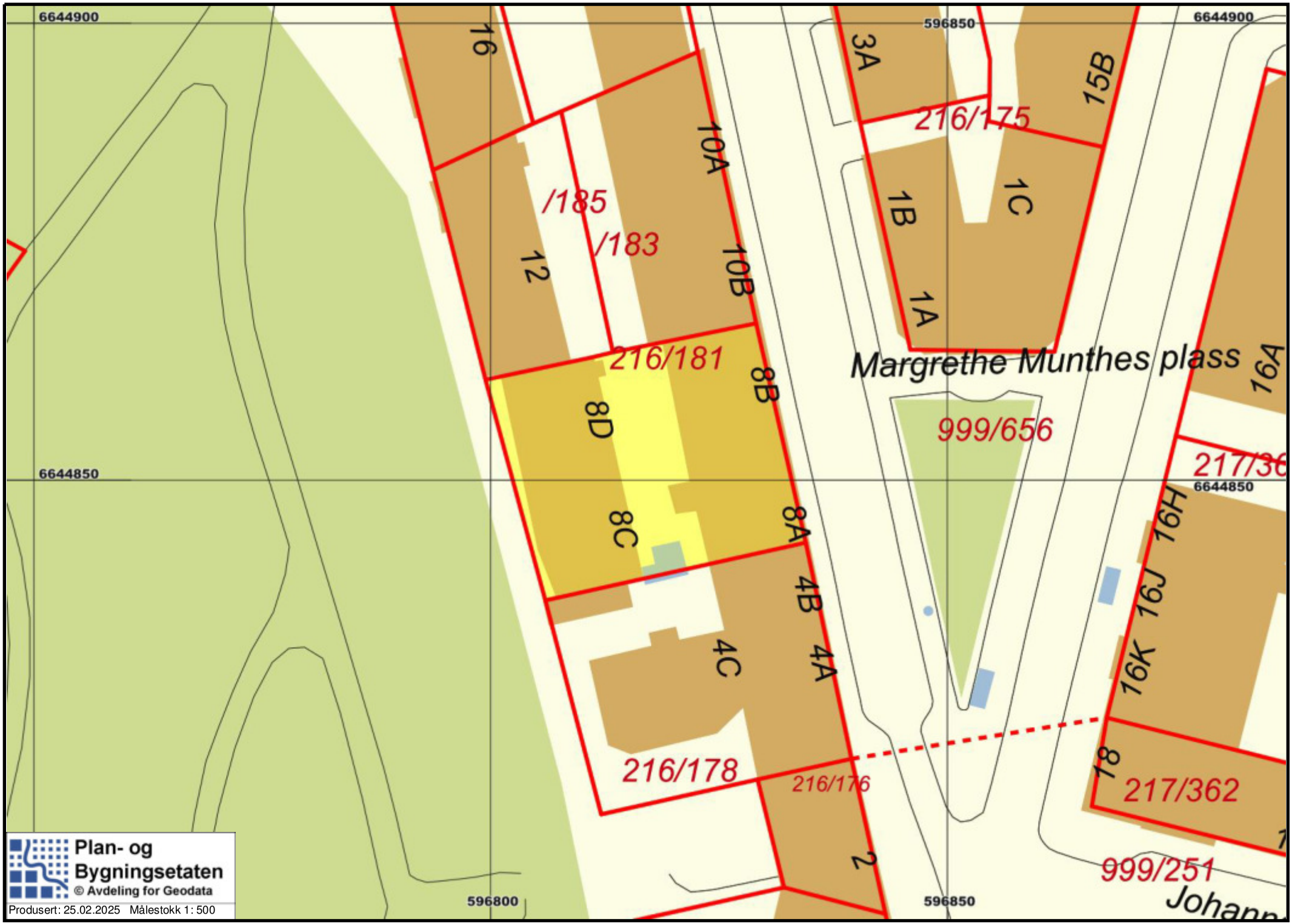
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

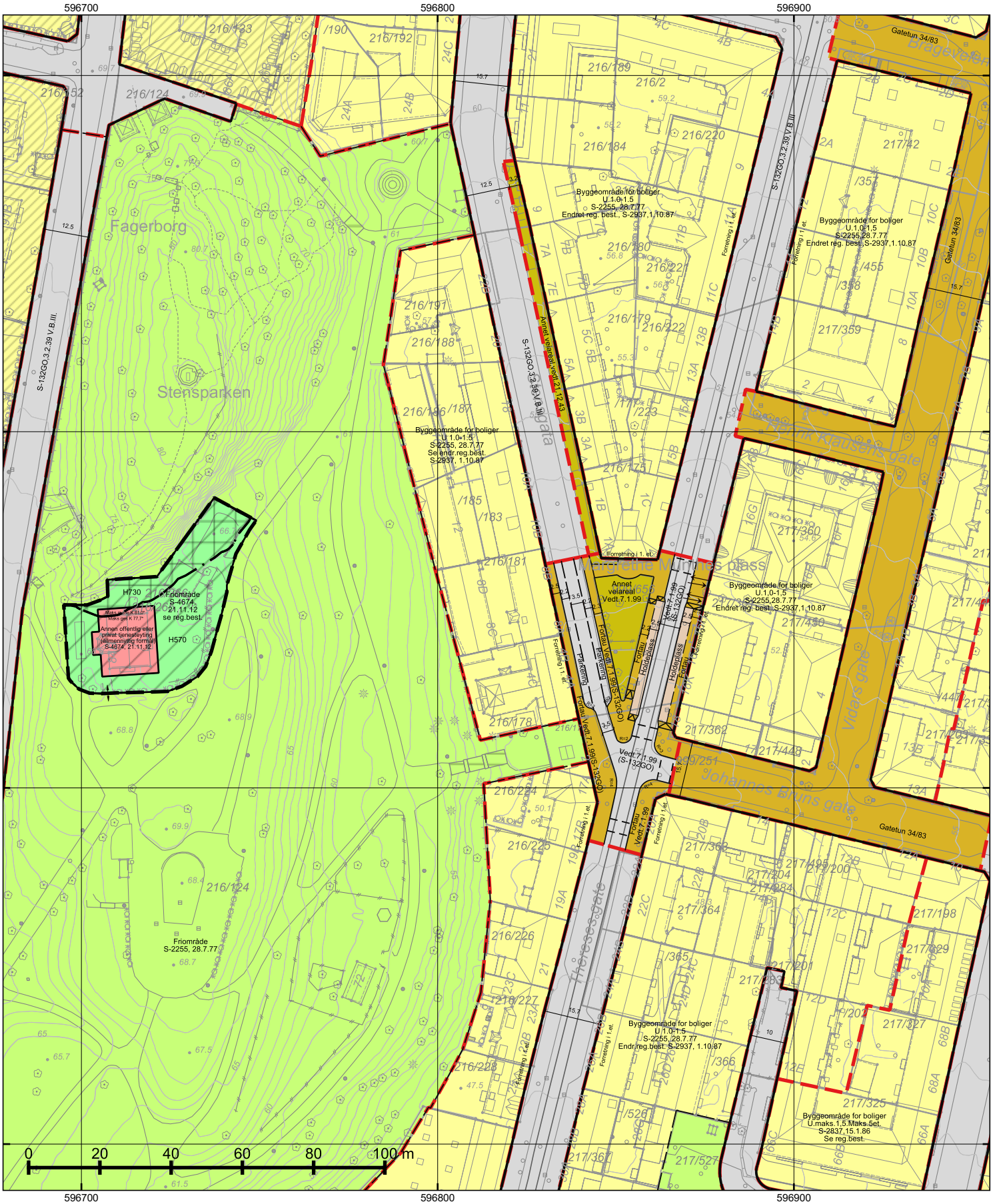
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644900
596850
6644900
16
3A
15B
216/175
10A
/185
/183
1B
1C
12
10B
1A
216/181
Margrethe Munthes plass
16A
8B
8D
999/656
6644850
217/36
6644850
8C
8A
16H
16J
16K
4B
4A
4C
216/178
216/176
18
217/362
2
999/251
596800
596850
Johann
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.02.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

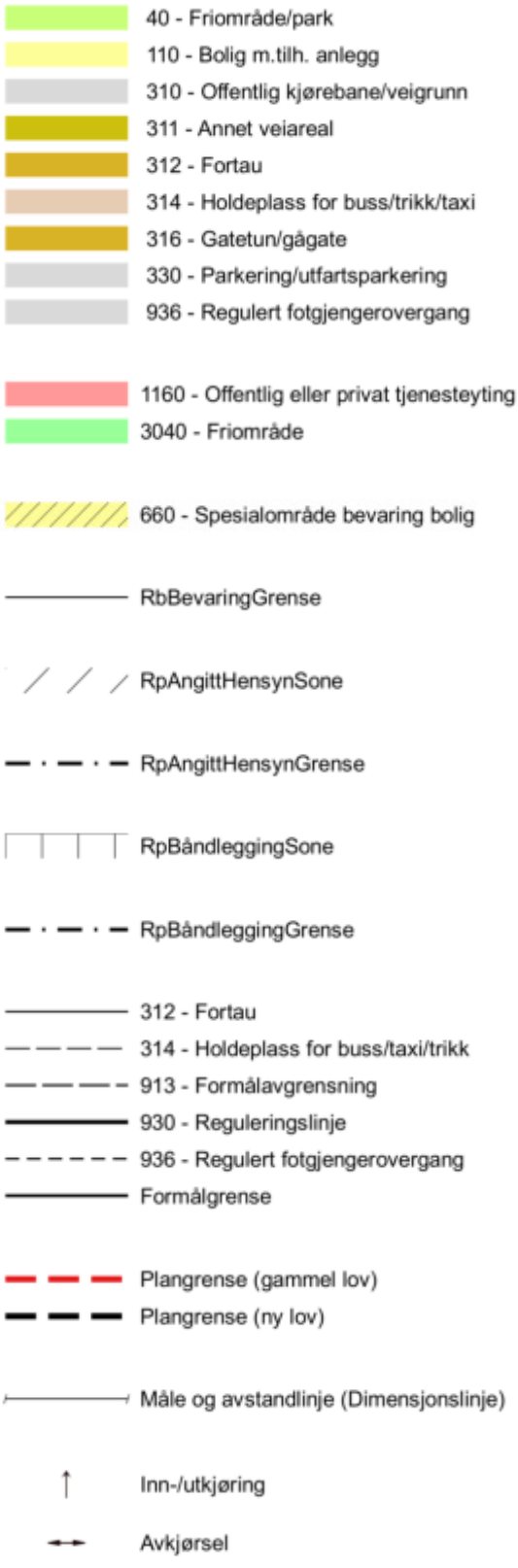
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138877/ 86506277
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Adresse: STENSGATA 8C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/181

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

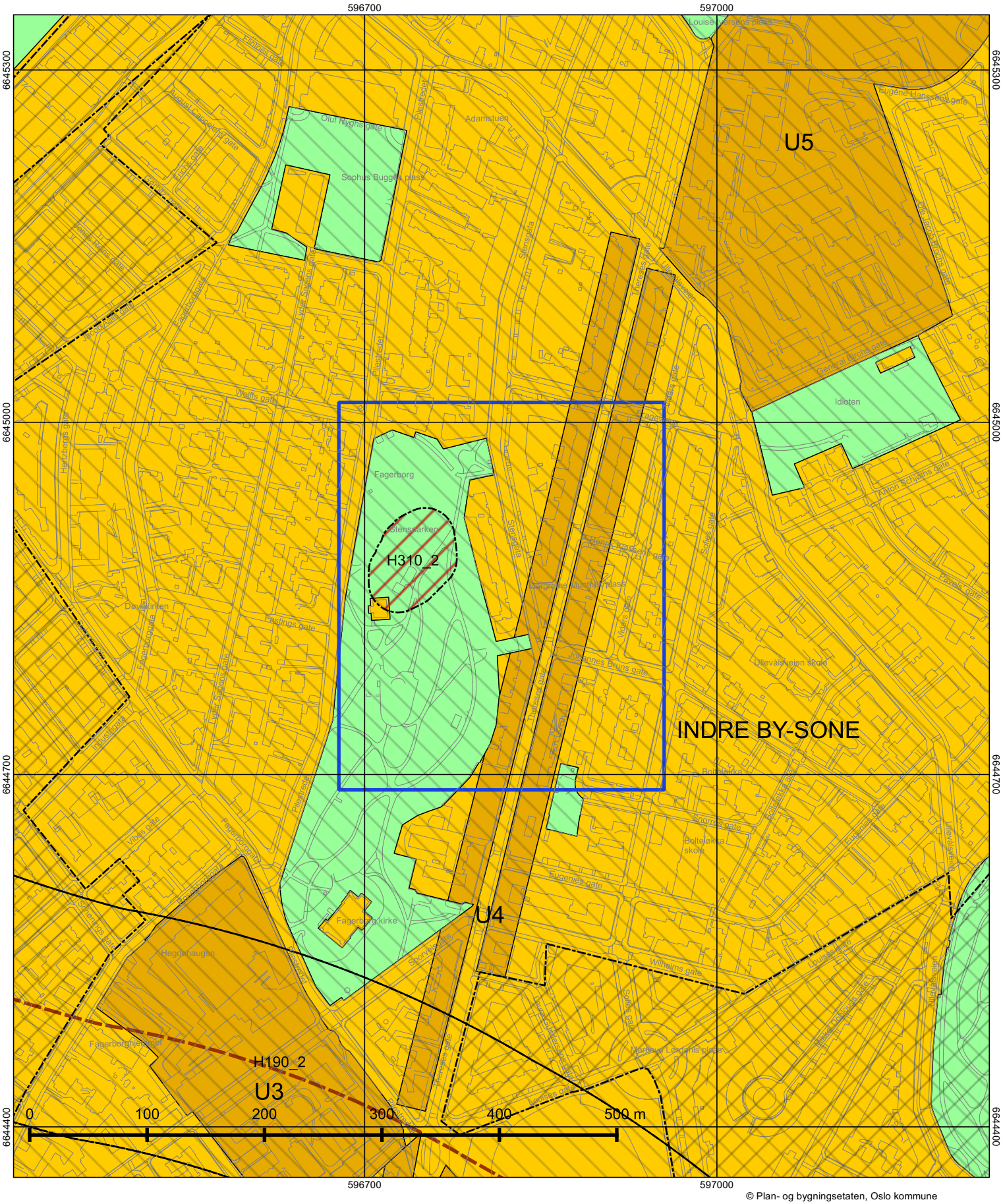
Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138877/ 86506277
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Adresse: STENSGATA 8C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/181

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138877/86506277
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459

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



OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-216/181/0/12, Stensgata 8C, 0358 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.02.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt omr de	17.02.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.6 km
Aktsomhetsomr der for sn skred	17.02.2025	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsomr der for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.6 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Kvikkleire	17.02.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	67.7 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	1.4 km
St ysoner	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	17.02.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

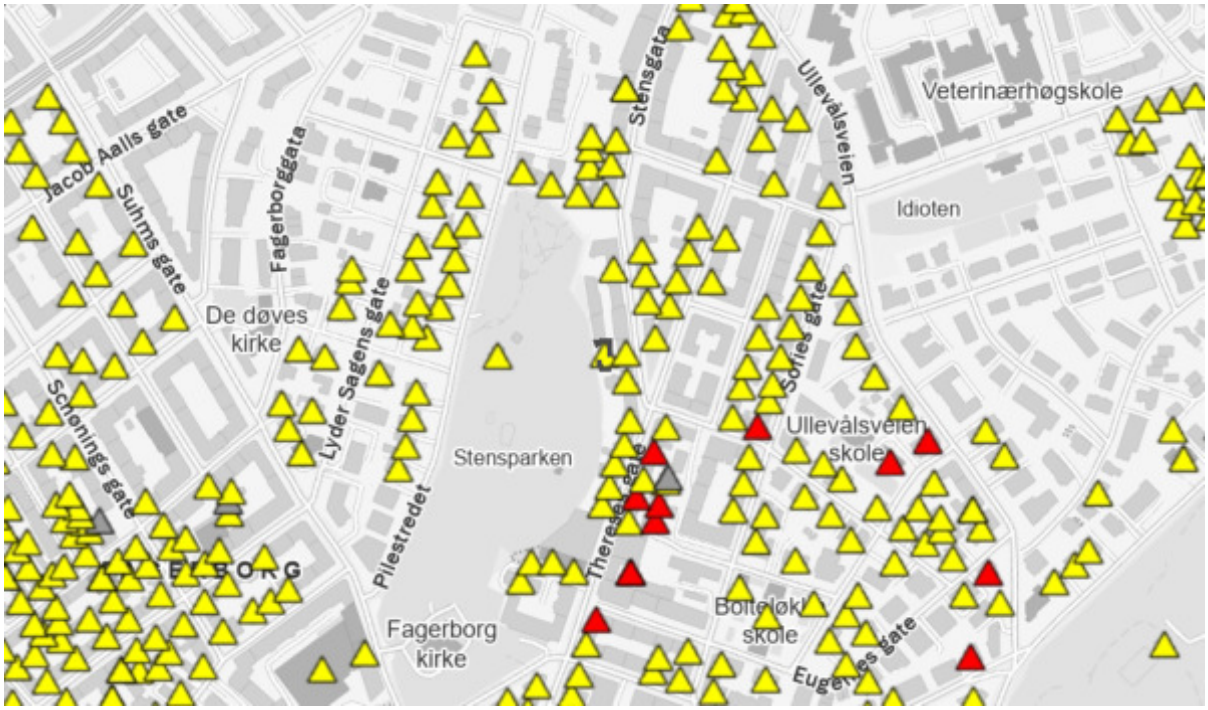
Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	17.02.2025	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt omr de

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsomhetsgrad for radon p eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	H y aktsomhet	S rlig h y aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

EKSPEDISJONSDOK.

Stensgt. 8.

301/1898.

Vaningshus.

V. D J.-No. 301.93
5 Bilag.

1. Stadsing Bestem

STADSINGENIØRENS KONTOR 2374 93 KRISTIANIA

2513 - 25 / 93 94

Anmeldelse
til Tegninger
i Privat Tyfning
angaaende

Expeditions-Dokument

Kaaningshus

paa Matr.-No. 8 Store Gade

Indleveret 28 de November 93 Attesteret 19. 11. 94.

Sendes Hrr. Opmaalingsbestyren til Erklæring.
Christiania 29. November 1893.
Chr. Linthoe

623/93

Intet at bemærke.
p. u. s.
Theodor Gallis.

Sendes den store Sundhedskommission. Nedfaldsrummene vil efter Planen antageligt Kunne godkjendes. Det forbeholdende Gaardsrum af 6.25 m Bredde er ved 2 fremstukkede Trappeslager delt i 3 Dele A. B. C. med et Areal af respektive

	m²	45.-
	"	35.0
og	"	41.0
Tilsammen		121 5 m²

Man maa imidlertid gaa ud fra, som ogsaa praktiseret ved tidligere Approbation af lignende Art, at det forbeholdte ubebyggede Areal svarende til ¼ Del af den Grund Bygningerne indtager ikke noget Sted maa være saaledes indskrænket til mindre Bredde end 6.25 m, og Kan dette anmeldte Arbeide derfor nyde approberes efter den foreliggende Fremmarbejdning.

Christiania 30 August 1893
Chr. Linthoe

Nedfaldsrummene maa ikke mindre end 0,50 x 0,50 m. store. Dersom det antageligt ikke Skulle Kunne approberes efter det ovenfor opgivne.
Christiania d. 1ste Dec. 1893
H. Bergh

2374/93.

Da det paa Planen angivne Areal foran Forhuset formentlig er det til Gadens Anlæg bestemte Areal af Tomten, saa gjør Anlægget ikke de i § 39 fastsatte Bestemmelser om ubebygget Plads paa tidligere ubebygget Tomt.

Planen kan derfor ikke approberes.

Christiania 4de December 1893.

G. Bull

Tilbagesendes Hr Stadsconducteuren med nye Planer der tilfredsstiller Fordringerne i § 39 med Hensyn til Gaardsplads. Det i Byggeordnens Gaarderum angivne Princip vil efter Amtmandens Forklaring ikke blive opfyldt.

Christiania den 19. December 1893.

Lem. Linthoe

1450.93

2513/93

Sendes Hr Stadingeniøren til Efterretning og de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 20de December 1893.

G. Bull

1450/93 Tilbagesendes Hr. Stadkonducteuren idet de i Byggeregulativets §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser nedlagges. —

Chra Stadingeniørkontor den 4 Januar 1894

Chr. Anderssen

Anmeldt

25/94.

Approberes. Nedfaldsrørene maa mindst være 0,50 Meter i Kvadrat. Skadeserstatninger bestemmes endelig ved Taxationen til Selskabets.

Christiania 5/4 Januar 1894

G. Bull

J.-No.

V. D J.-No. 3193
Bilag.

2374/93 KRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1450.90 KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse

til Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 6

Store Gaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 280,56 □ Meter i 4 Etager
244,00 □ Meter i 4 do
tilsammen: 524,56 Mtr.²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 87,36 * 121,51 — " 208,87 Mtr.²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus. —

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høide 15,50 Mtr. Bredde 15,65.

Etagernes Antal 4 — Fire Etager. —

Etagernes Høide (§ 44) 3,10 Mtr.

Fundamentering (§ 26) Granitfundamenter paa Pladsen.

Grundbeskaffenhed

Isolation (§ 25) Kjælderen isoleres overalt under Gulv og Fjæl-lag med Isoleringspap. —

Drainering Grunden draineres rundt alle Ydervægge med 2" Drainrør. —

FERDIGATTEST OPPDELING AV LEILIGHET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 13.11.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201905797-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Eli Sofie Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 8C	Eiendom:	216/181/0/0
Tiltakshaver:	MADS GREAKER	Adresse:	STENSGATA 8 C, 0358 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Stensgata 8 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet, mottatt 18.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201905797			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	24.01.2019	1/17
Utomhusplan	A121	24.01.2019	1/18
Plan 3.etasje	A211	24.01.2019	1/20
Plan 4.etasje	A212	24.01.2019	1/21
Plan Loft Endret Råloft Boder	A221	06.02.2019	1/24
Plan Kjeller Ny Situasjon	A213	06.02.2019	1/25

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

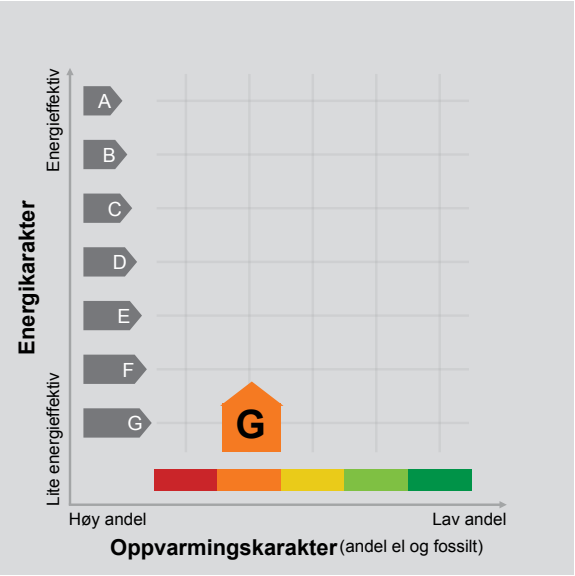
Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MADS GREAKER, STENSGATA 8 C, 0358 OSLO, mads.greaker@ssb.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 8C
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527438
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-95722
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

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 8C
Gnr. 216 Bnr. 181 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0121

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 47 81 10 16

E-post: kennet.hessvik@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

Notater