PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

STENSGATA 32A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Exdok og byggetegning

Ferdigattest og byggetegninger

Seksjonering og reseksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Tilstandsrapport

Annet

Stensgata 32 A, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²

Taksthuset 1

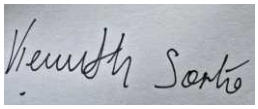
Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1181 **Eiendomsverdi ref nr:** AO5736

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringslokale på bakkeplan i en bygård fra 1904.
Lokalene har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Lokalene er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i lokalenes tilstand.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Annet

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Bygninger på eiendommen

Annet



Anvendelse

Byggeår
1904

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Beskrivelse
Næringslokale på bakkeplan med tilgang til eget toalett.
Det er originalt tregulv på gulvene og vegger er av murstein og malte flater.
Vindu med 2-lags glass ut mot fortauet.
Malt inngangsdør med glass.
Branndør inn mot fellesareal til boligenhetene.
Enkel servant på bakrom til selve næringslokale.
Det tilstøtende bodarealet som tilhører seksjonen har adkomst fra gang i fellesarealet - via branndøren. Bodarealet har støpt gulv og enkel standard. Det er opplyst at det kan etableres dør mellom næringsseksjonens to deler.

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

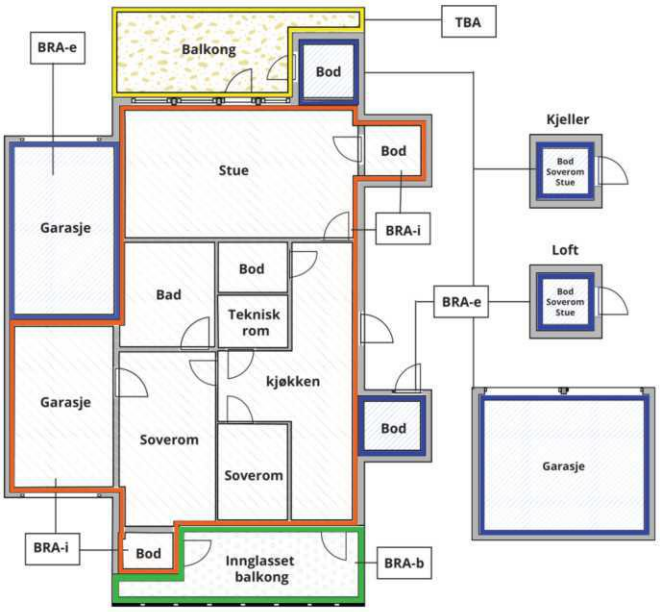
Hva er måleverdig areal?

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 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

Annet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan	43			43	
SUM	**43**				
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan	Arbeidsrom, bod		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Næringslokalet ble målt til totalt 43,1m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Dette er et næringslokale og ikke en bolig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	200		0	1223.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stensgata 32 A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næringslokalet har en attraktiv plassering på bakkeplan i Stensgata, i et etablert og sentralt område med god synlighet og enkel adkomst. Området kjennetegnes av variert næringsvirksomhet, hyggelig boligbebyggelse og gode servicetilbud i umiddelbar nærhet.
Lokalet ligger lett tilgjengelig både for gående, syklende og med bil, med kort avstand til offentlig kommunikasjon. Området har jevn trafikk gjennom dagen, noe som gir gode eksponeringsmuligheter for virksomheter som er avhengig av synlighet.
I nærområdet finnes et bredt utvalg av butikker, kafeer og andre servicetilbud, noe som bidrar til et levende nærmiljø og tiltrekker både lokale beboere og besøkende. Dette gjør beliggenheten særlig egnet for handel, tjenesteyting eller kontorvirksomhet med kundetilstrømning.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiet har flotte og parkmessige utomhusområder mot vest som seksjonen har tilgang til.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	15.06.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.06.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	23.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgt 32		**Vår ref.:**	773/1
STENSGATA 32		**Type:**	Eierseksjonssameie
0358 OSLO		**Eiere:**	Aurelia AS
Organisasjonsnr:	980 411 869	**Seksjonsnr:**	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 236**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 236

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	5 870 202,38	Klient gj. s. årsoppg.:	2 935 241

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 7.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 239
Saldo per 14.08.2026: 2 897 625
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2046)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 78 176
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 71 041

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Else Marie Lingaas
Adresse:	Stensgata 32 C
Postnr/-sted:	0358 OSLO
E-post:	stensgata32@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 014
Annen formue:	20 910	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	216/200 - seksjon:1
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81367170

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0

Sameiet Stensgt 32	**Vår ref.:**	773/1
STENSGATA 32	**Type:**	Eierseksjonssameie
0358 OSLO	**Eiere:**	Aurelia AS

Organisasjonsnr: 980 411 869

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Næring

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

EIERSKIFTE
Det følger av vedtektene at nye eiere skal godkjennes av styret ved eierskifte.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har egen vaktmester/portner, Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201.
Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontaktes Posten.

STORSEKK SOM AVFALLSLØSNING
Det har det siste året vært flere diskusjoner og uenigheter ved bruk av storsekk som avfallsløsning ved oppussingsprosjekter og lignende. Styret ser derfor at det er nødvendig med klarere retningslinjer for bruk av slike sekker fremover, og ber om at følgende punkter følges i fremtiden:
Sekkene må ikke plasseres på fortau - dersom dette skjer, er eier av sekken ansvarlig for å betale eventuell bot til Bymiljøetaten.
Styret skal orienteres om bruken av slike sekker og til enhver tid vite hvem som er ansvarlig eier av sekken.
Sekker må fjernes jevnlig i løpet av en oppussingsperiode og bør på grunn av brannhensyn ikke stå på gateplan lenger enn helt nødvendig.
Det skal fortrinnsvis kun brukes én sekk om gangen, når sekken er full, skal eier besørge henting så snart som mulig (senest innen en uke).
Styret minner også om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnnsikkerhet. Sameiet risiskerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører, utenfor boder på loft og i kjeller og i baktrappene.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-TV.
Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

Vedtatt forslag fra styret om gjennomføring og finansiering av rørfornyelse
Styret foreslår på bakgrunn av rapporten å gjennomføre rørfornying i sameiet høsten 2026.
Gjennomføring:
Selve rørfornyingen vil ta ca. 6-8 uker, og arbeidet gjøres i perioden 0800 – 2000 mandag til torsdag. Utførende vil gjennomføre arbeidet i en oppgang om gangen, og vannet i oppgangen vil i denne perioden bli skrudd av og det vil ikke være mulig å bruke avløpet. Vannet vil være påskrudd på kveld og natt, også i dagene arbeidet gjennomføres (mandag – torsdag).
Fornying av stammer gjennomføres fra loftet, men det vil i tillegg være behov for å gå inn i hver enkelt leilighet for å gjøre rørfornying av forgreninger. Utførende vil demontere toalettet i den enkelte leiligheten når arbeidet utføres, og montere dette tilbake når arbeidet er gjennomført. Bunnledning fornyes fra kjeller og kjellerboder, og det kan bli behov for at enkelte boder ryddes for å gi tilgang til avløp.
Finansiering:
Styret har innhentet tilbud for gjennomføring av rørfornying fra to tilbydere. Tilbudt pris varierer fra 1 400 000 til 1 500 000 (inkludert MVA). I tillegg vil det komme variable kostander for rørlegger, spyling m.m. som ikke er priset i fastprisoppdraget. Endeling pris vil derfor sannsynligvis ble noe høyere.
Styret foreslår å finansiere arbeidet med en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av ny kapital. Styret foreslår å innhente 480 000,-, som fordeles til de forskjellige sameierne basert på sameierbrøken. Dvs. at innbetalingen vil avhenge av leilighetens størrelse.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Stensgt 32 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 90537074530.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgt 32	**Vår ref.:**	773/1
STENSGATA 32	**Type:**	Eierseksjonssameie
0358 OSLO	**Eiere:**	Aurelia AS

Organisasjonsnr: 980 411 869

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260254
Addresse	Stensgata 32A		
Postnr.	0358	Sted	Oslo
Selgers navn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Dette er et næringslokale for utleie

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ikke tegnet

Polise/avtalenr.:

Ikke aktuelt - sameiet forsikrer

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig vannforsyning og avløp

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gården utførte en del vedlikeholdsarbeider på tak og nedløp for noen år siden

Initialer selger:
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det har sameiet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til slike skade for eiendommen. Tilleggsdelen til salgsobjektet er et "originalt" kjellerrom med støpt gulv. Helt sikkert ikke helt avrettet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Dette må sjekkes ut med sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette må sjekkes med sameiet

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik i kontrollen

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det er gjort flere tilstandsrapporter. Sameiet har utført en del arbeider etter disse. Sameiet må svare for status

Er forholdet utbedret?

Se over

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er i orden

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal utføres arbeid på rørstammer/avløp i gården. Det må sjekkes med sameiet hvordan dette er finansiert.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gården har avtale med skadedyrfirma - ser feller i kjelleren. Har ikke hørt om tilfeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Veldig mye som ikke er aktuelt for seksjonen som skal selges. Dette er en næringsseksjon - svært begrensede tekniske installasjoner. Har vært i utleie i hele vår eierperiode, ikke egen bruk. Legger til grunn at megler innheter info fra sameiet

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	31.08.2026
Signert av	*Dag Kjeldsberg*

Initialer selger:
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sameiet Stensgt 32

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00

Sted: Baker Hansen Adamstuen

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet Stensgt 32

Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00
Baker Hansen Adamstuen

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgt 32

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 36 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om bruk av storsekk ved oppussingsprosjekter o.l.

Det har det siste året vært flere diskusjoner og uenigheter ved bruk av storsekk som avfallsløsning ved oppussingsprosjekter og lignende. Styret ser derfor at det er nødvendig med klarere retningslinjer for bruk av slike sekker fremover, og ber om at følgende punkter følges i fremtiden:

- Sekkene må ikke plasseres på fortau - dersom dette skjer, er eier av sekken ansvarlig for å betale eventuell bot til Bymiljøetaten.
- Styret skal orienteres om bruken av slike sekker og til enhver tid vite hvem som er ansvarlig eier av sekken.
- Sekker må fjernes jevnlig i løpet av en oppussingsperiode og bør på grunn av brannhensyn ikke stå på gateplan lenger enn helt nødvendig.
- Det skal kun brukes én sekk om gangen, når sekken er full, skal eier besørge henting så snart som mulig (senest innen en uke).

Styret minner også om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnnsikkerhet. Sameiet risiskerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører, utenfor boder på loft og i kjeller og i baktrappene.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om gjennomføring og finansiering av rørfornyelse

Bakgrunn

I løpet av 2025 har styret gjennomført inspeksjon av soilrør/avløpsrør i sameiet. Inspeksjon med påfølgende mulig utbedring er et av flere vedlikeholdspunkt som er beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan som ble utarbeidet av det forrige styret.

Det ble derfor gjennomført inspeksjon av soilrørene og bunnledning i sameiet. Inspeksjonen ble gjennomført av et uavhengig firma, og rapporten er oppsummert i det følgende:

Et utvalg av rørene ble inspisert ved kamerakjøring og rørene ble vurdert for avleiring, rørtilstand og eventuelle skader. Utførende meldte at det ble avdekket betydelige mengder med avleiring på rørene, og det var følgelig ikke mulig å få en oversikt over underliggende korrosjon, rust eller eventuelle sprekker. Utførende frarådet strekt at rørene spyles, da dette vil fjerne fettlagene som i dag fungerer som et «midlertidig beskyttende belegg». På grunn av rørenes tilstand og alder anbefales det å utføre fullstendig rørfornying, for å forhindre framtidige skader og sikre driftssikkerhet.

Styret foreslår på bakgrunn av rapporten å gjennomføre rørfornying i sameiet høsten 2026.

Gjennomføring

Selve rørfornyingen vil ta ca. 6-8 uker, og arbeidet gjøres i perioden 0800 – 2000 mandag til torsdag. Utførende vil gjennomføre arbeidet i en oppgang om gangen, og vannet i oppgangen vil i denne perioden bli skrudd av og det vil ikke være mulig å bruke avløpet. Vannet vil være påskrudd på kveld og natt, også i dagene arbeidet gjennomføres (mandag – torsdag).

Fornying av stammer gjennomføres fra loftet, men det vil i tillegg være behov for å gå inn i hver enkelt leilighet for å gjøre rørfornying av forgreninger. Utførende vil demontere toalettet i den enkelte leiligheten når arbeidet utføres, og montere dette tilbake når arbeidet er gjennomført. Bunnledning fornyes fra kjeller og kjellerboder, og det kan bli behov for at enkelte boder ryddes for å gi tilgang til avløp.

Finansiering

Styret har innhentet tilbud for gjennomføring av rørfornying fra to tilbydere. Tilbudt pris varierer fra 1 400 000 til 1 500 000 (inkludert MVA). I tillegg vil det komme variable kostander for rørlegger, spyling m.m. som ikke er priset i fastprisoppdraget. Endeling pris vil derfor sannsynligvis ble noe høyere.

Styret foreslår å finansiere arbeidet med en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av ny kapital. Styret foreslår å innhente 480 000,-, som fordeles til de forskjellige sameierne basert på sameierbrøken. Dvs. at innbetalingen vil avhenge av leilighetens størrelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameiet gjennomfører rørfornying høsten 2026. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om at rørfornyingen finansieres gjenom en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av kr 480 000 fra sameierne basert på sameiebrøken.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Forslag til vedtak: Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Else Marie Lingaas

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Sameiet Stensgt 32

Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Imogen Traavik
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Stensgt 32

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Imogen Traavik
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på stensgata32@gmail.com.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgt 32

Sameiet Stensgt 32 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980411869. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgt 32 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201. Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

Styret i Sameiet Stensgt 32 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontakt Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Tilsyn av fyringsanlegg fra Oslo kommune

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81367170. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2010: Skiftet til branndører fra kjeller og til loft.

2011: Oppgradering pipeløp.

2020/2021: Drenert mot gårdens vestre del.

2021: Nytt tak lagt samt gårdens fassade pusset opp.

2022: Oppussing av oppganger. Bytting til branndører i baktrapper.

2023: Oppussing av baktrapper. Bytting av hovedstoppekran.

2024: Rehabilitering av hovedinngangsdører i oppgang A og D.

2025: Ny kjellertrapp i oppgang A.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 26 styresaker, herunder noen gjentagende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

-Økonomi og kontrollere kostnader.

-Følge med på byggets generelle tekniske tilstand og følge opp sameiets vedlikeholdsplan. Dette innebærer inspeksjon av soilrør og innhenting av anbud på rørfornyelse.

-Dugnadsgjennomføring.

-Oppfølging av diverse saker samt innmeldte saker fra beboere.

-Generell drift.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 553 018	1 564 147	1 562 155	1 506 011
Sum		**1 553 018**	**1 564 147**	**1 562 155**	**1 506 011**
Sum		**1 553 018**	**1 564 147**	**1 562 155**	**1 506 011**
Forretningsførsel og revisjon	2	69 893	71 585	66 750	71 000
Lønn og honorar	3	41 076	41 076	56 076	61 076
Vedlikehold	4	72 369	89 059	215 000	1 877 000
Eksterne tjenester	5	103 004	76 574	69 500	71 000
Kabel-tv og bredbånd		179 916	169 329	174 400	179 000
Forsikring		233 488	209 501	188 000	220 000
Kommunale avgifter		362 927	331 662	380 000	418 300
Brensel og strøm		12 534	12 402	15 000	13 000
Andre driftsutgifter	6	20 319	82 013	10 000	10 000
Sum		**1 095 526**	**1 083 201**	**1 174 726**	**2 920 376**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**457 492**	**480 946**	**387 429**	**-1 414 365**
Individuell innbetaling fra eiere		847 927	916 117	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**1 305 420**	**1 397 063**	**387 429**	**-1 414 365**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	59 069	59 350	0	0
Rentekostnad	8	273 406	339 493	299 902	211 819
Andre finansposter	9	19 251	17 536	17 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-195 087**	**-262 607**	**-282 902**	**-191 819**
Årsresultat	**10**	**1 110 333**	**1 134 456**	**104 527**	**-1 606 184**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-902 866	-989 915	-68 839	-63 725
Endring i disponible midler	**10**	**207 467**	**144 540**	**35 688**	**-1 669 909**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 507	6 629
Forskuddsbetalte kostnader	11	228 394	203 611
Andre fordringer		4 169	2 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 624 993	1 415 756
Innestående på særvilkår	12	3	3
Sum omløpsmidler		**1 871 067**	**1 628 967**
SUM EIENDELER		**1 871 067**	**1 628 967**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 320 748	-3 455 203
Årets resultat	10	1 110 333	1 134 456
Sum egenkapital	**13**	**-1 210 414**	**-2 320 748**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 935 242	3 838 108
Sum langsiktig gjeld		**2 935 242**	**3 838 108**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 200	0
Leverandørgjeld		115 448	108 364
Påløpne renter		1 189	1 655
Annen kortsiktig gjeld		16 402	1 588
Sum kortsiktig gjeld		**146 239**	**111 606**
Sum gjeld		**3 081 481**	**3 949 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 871 067**	**1 628 967**

Oslo 30.04.26
Styret i Sameiet Stensgt 32

Sted:_____, dato:_____

Else Marie Lingaas Styreleder	Jonas Thu Olsen Styremedlem	Natalia Tesli Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 189 776	1 155 096	1 189 774	1 225 467
3601 Leieinntekt	5 458	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	4 000	4 000	5 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	293 942	331 488	299 542	211 819
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	63 841	73 563	68 839	63 725
Sum	**1 553 018**	**1 564 147**	**1 562 155**	**1 506 011**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	14 094	6 750	7 000
Forretningsførerhonorar	38 160	36 510	38 000	39 000
Annen regnskapsførsel	21 608	20 981	22 000	25 000
Sum	**69 893**	**71 585**	**66 750**	**71 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076	5 076
Andre godtgjørelser	0	0	15 000	20 000
Sum	**41 076**	**41 076**	**56 076**	**61 076**

Sameiet har ingen ansattte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 272	2 088	200 000	1 865 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 179	72 181	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 918	14 790	15 000	12 000
Sum	**72 369**	**89 059**	**215 000**	**1 877 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	15 000	0	0	0
6360 Renhold	59 159	55 824	57 500	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	9 000	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 845	11 750	12 000	11 000
Sum	**103 004**	**76 574**	**69 500**	**71 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 600	3 500	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 164	2 924	0	0
7772 Andre gebyrer	3 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 556	75 589	10 000	10 000
Sum	**20 319**	**82 013**	**10 000**	**10 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	58 232	56 680	0	0
8059 Andre renteinntekter	836	2 670	0	0
Sum	**59 069**	**59 350**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9053.70.74530	273 326	339 493	299 902	211 819
8159 Andre rentekostnader	80	0	0	0
Sum	**273 406**	**339 493**	**299 902**	**211 819**

Note 8 - Rentekostnader

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	19 251	17 536	17 000	20 000
Sum	**19 251**	**17 536**	**17 000**	**20 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 517 361**	**1 372 821**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 110 333	1 134 456
Avdrag langsiktig lån	-902 866	-989 915
B. Årets endring i disponible midler	**207 467**	**144 540**
C. Disponible midler 31.12	**1 724 828**	**1 517 361**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	127 990	116 744
1749 Forskuddsbetalte kostnader	100 404	86 867
Sum	**228 394**	**203 611**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.70985 og opplåning for rehabilitering eiendom.
Lånenummer:	**90537074530**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 838 108
Avdrag i perioden:	902 866
Lånesaldo 31.12:	**2 935 242**
Saldo 5 år frem i tid:	2 563 686

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537074530	4	272 693	1 090 772
	1	253 756	253 756
	2	223 457	446 914
	1	219 670	219 670
	3	204 520	613 560
	1	200 733	200 733
	1	109 835	109 835

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgt 32

Styreleder	Else Marie Lingaas (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Jonas Thu Olsen (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Natalia Tesli (sign.)	30.04.2026



Til årsmøtet i **Sameiet Stensgt 32**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Stensgt 32** som viser et **overskudd** på **NOK 1 110 333.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: 9a2b3cb9-c150-4174-ba1f-16cc127c9062

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 30.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 9a2b3cb9-c150-4174-ba1f-16cc127c9062

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 9a2b3cb9-c150-4174-ba1f-16cc127c9062

2026-04-30 15:59:49 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: 9a2b3cb9-c150-4174-ba1f-16cc127c9062

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 32 tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Baker Hansen Adamstuen.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgt 32

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 13 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 12 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Viktor Weidemann Mathisen og Catrine Aali Hagen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 36 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om bruk av storsekk ved oppussingsprosjekter o.l.

Det har det siste året vært flere diskusjoner og uenigheter ved bruk av storsekk som avfallsløsning ved oppussingsprosjekter og lignende. Styret ser derfor at det er nødvendig med klarere retningslinjer for bruk av slike sekker fremover, og ber om at følgende punkter følges i fremtiden:

- Sekkene må ikke plasseres på fortau - dersom dette skjer, er eier av sekken ansvarlig for å betale eventuell bot til Bymiljøetaten.
- Styret skal orienteres om bruken av slike sekker og til enhver tid vite hvem som er ansvarlig eier av sekken.
- Sekker må fjernes jevnlig i løpet av en oppussingsperiode og bør på grunn av brannhensyn ikke stå på gateplan lenger enn helt nødvendig.
- Det skal fortrinnsvis kun brukes én sekk om gangen, når sekken er full, skal eier besørge henting så snart som mulig (senest innen en uke).

Styret minner også om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnnsikkerhet. Sameiet risiskerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører, utenfor boder på loft og i kjeller og i baktrappene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om gjennomføring og finansiering av rørfornyelse

Bakgrunn

I løpet av 2025 har styret gjennomført inspeksjon av soilrør/avløpsrør i sameiet. Inspeksjon med påfølgende mulig utbedring er et av flere vedlikeholdspunkt som er beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan som ble utarbeidet av det forrige styret.

Det ble derfor gjennomført inspeksjon av soilrørene og bunnledning i sameiet. Inspeksjonen ble gjennomført av et uavhengig firma, og rapporten er oppsummert i det følgende:

Et utvalg av rørene ble inspisert ved kamerakjøring og rørene ble vurdert for avleiring, rørtilstand og eventuelle skader. Utførende meldte at det ble avdekket betydelige mengder med avleiring på rørene, og det var følgelig ikke mulig å få en oversikt over underliggende korrosjon, rust eller eventuelle sprekker. Utførende frarådet strekt at rørene spyles, da dette vil fjerne fettlagene som i dag fungerer som et «midlertidig beskyttende belegg». På grunn av rørenes tilstand og alder anbefales det å utføre fullstendig rørfornying, for å forhindre framtidige skader og sikre driftssikkerhet.

Styret foreslår på bakgrunn av rapporten å gjennomføre rørfornying i sameiet høsten 2026.

Gjennomføring

Selve rørfornyingen vil ta ca. 6-8 uker, og arbeidet gjøres i perioden 0800 – 2000 mandag til torsdag. Utførende vil gjennomføre arbeidet i en oppgang om gangen, og vannet i oppgangen vil i denne perioden bli skrudd av og det vil ikke være mulig å bruke avløpet. Vannet vil være påskrudd på kveld og natt, også i dagene arbeidet gjennomføres (mandag – torsdag).

Fornying av stammer gjennomføres fra loftet, men det vil i tillegg være behov for å gå inn i hver enkelt leilighet for å gjøre rørfornying av forgreninger. Utførende vil demontere toalettet i den enkelte leiligheten når arbeidet utføres, og montere dette tilbake når arbeidet er gjennomført. Bunnledning fornyes fra kjeller og kjellerboder, og det kan bli behov for at enkelte boder ryddes for å gi tilgang til avløp.

Finansiering

Styret har innhentet tilbud for gjennomføring av rørfornying fra to tilbydere. Tilbudt pris varierer fra 1 400 000 til 1 500 000 (inkludert MVA). I tillegg vil det komme variable kostander for rørlegger, spyling m.m. som ikke er priset i fastprisoppdraget. Endeling pris vil derfor sannsynligvis ble noe høyere.

Styret foreslår å finansiere arbeidet med en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av ny kapital. Styret foreslår å innhente 480 000,-, som fordeles til de forskjellige sameierne basert på sameierbrøken. Dvs. at innbetalingen vil avhenge av leilighetens størrelse.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

12 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

12 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Else Marie Lingaas

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

Vedtak:

Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

Vedtak:

Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Else Marie Lingaas, for 1 år
Styremedlem, Natalia Tesli, for 1 år
Styremedlem, Jonas Thu Olsen, for 1 år
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen, for 1 år
Varamedlem, Imogen Madeleine Mercer Traavik, for 1 år

Protokoll for Sameiet Stensgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Else Marie Lingaas (sign.)	13.05.2026
Sekretær	Else Marie Lingaas (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Viktor Weidemann Mathisen (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Catrine Aali Hagen (sign.)	19.05.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 32 I OSLO

vedtatt i årsmøtet 8/3 2001
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

Revidert i møte 26. februar 2019
Endret i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
Sist endret i årsmøtet 16.06.21

§1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er sameiet Stensgaten 32 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987.

Sameiet omfatter eiendommen Stensgata 32 A-E med Gnr 216, Bnr 200 i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987 med senere endringer.

§ 2 DEFINISJON

Sameiet er et eierseksjonssameie etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (heretter eierseksjonsloven). Loven kommer til anvendelse så langt disse vedtekter ikke fastsetter avvikende bestemmelser, forutsatt at avvikende bestemmelser kan vedtas etter gjeldene lov.

§ 3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles areal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse for sameierne

I tilfelle tvil om en sak er av feiles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall i årsmøte

§ 4 DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

§ 4.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.
I en eventuell fremtidig overdragelsesavtale er oppdelingsbegjæringen og vedtektene en integrert del av overdragelsesavtalen.

§ 4.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 4.3 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Innenfor sin bruksenhet kan den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller andre arbeider som berører bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene av seksjonseieren på forhånd er skriftlig forelagt og skriftlig godkjent av sameiets styre.

§ 4.4. Registrering av seksjonseiere og leietakere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den som kjøper eller på annen måte erverver en seksjon (erverver av seksjon) og leietaker skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved utleie plikter seksjonseier å gi leietaker innføring i husordensregler, vedlikeholdsregler og brannvarslingsanlegg. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Enhver erverver av eierseksjoner i eiendommen skal ved ervervet skriftlig akseptere disse vedtekter. Aksept av vedtektene medfører at erververen også har akseptert bestemmelser i oppdelingsbegjæringen med senere endringer, foreliggende beslutninger i årsmøtet og styremøte, husordensregler og vedlikeholdsregler.

§ 4.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 5 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Seksjonseiern kan ikke fremsette motkrav overfor sameiet, med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§6 STYRET

6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Det velges første og annen vara. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på ett år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer, og styre- og varamedlemmer må være seksjonseiere. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 6.2. Styremøter

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, dog minst 2 ganger i året, eller når ett styremedlem krever det.

I innkallelsen til styremøte skal angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 7 dager regnet fra da styremedlemmene mottok innkallelsen.Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 6.3. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret har på vegne av sameiet ansvar for det felles (ytre) vedlikehold og for sameiets felles anlegg.

§ 6.4 Budsjettering

Styret utarbeider hvert år budsjett som legges fram til godkjenning på årsmøtet. Styret kan før årsmøtet justere fellesutgiftene på bakgrunn av den generelle prisstigningen. Fram til årsmøtet kan ikke styret foreta ekstra økonomiske innvesteringer overstigende halvparten av Folketrygdens grunnbeløp, med mindre annet er bestemt på årsmøte.

§ 7 ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet med minst 6 ukers frist. Saker som sameierne ønsker tatt opp på årsmøtet, skal leveres skriftlig til styret innen 21 dagen før årsmøtet.

§ 7.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning, regnskap, budsjett og andre saker til behandling.Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal tas med i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 7.2.

§ 7.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett og vedlikeholdsplan for det kommende kalenderår
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§7.5 Hvem som kan delta på møtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at det er ment noe annet i fullmaktserklæringen.

§ 7.6 Ledelse av møtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.7 Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.. Protokollfører og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne, og skal sendes på forespørsel.

§ 7.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.9 Beslutninger **som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 7.10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 7.12 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8 VEDLIKEHOLD

§ 8.1 seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Dertil besørger og bekoster seksjonseieren vedlikeholdet av inngangsdører, vinduer og innvendig del av balkonger. Inngangsdører til den enkelte seksjonen skal i utførelse og farge være lik de andre dørene i oppgangen.

Ved større vedlikeholdsarbeider eller utskiftninger som den enkelte seksjonseier er ansvarlig for, søkes arbeidene utført som felles entreprise. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer besørges og bekostes av sameiet etter plan utarbeidet av styret og i prinsipp vedtatt i årsmøte

Sameiets styre har adgang til de enkelte seksjoner og boder til eksklusiv bruk for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

Styret kan gi en seksjonseier pålegg om å besørge og bekoste vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort oppgaver i forbindelse med eiendommens drift, er sameierne forpliktet til i fellesskap å delta i arbeidet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 8.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 8.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 8.4 Skaden på eiendommen
Seksjonseieren er forpliktet til å erstatte skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen. Sameiestyret avgjør hvorvidt seksjonseieren selv skal besørge skaden utbedret, eller om skaden skal besørges utbedret av sameiestyret for seksjonseierens regning.

Bebyggelsen er forsikret ved en huseierforsikring som omfatter hele bebyggelsen, d.v.s. både lokaler til eksklusiv og til felles bruk. Egenandel under forsikringen ved skader oppstått i egen og/eller andres lokaler til eksklusiv bruk, utvendig og/eller i fellesarealer, skal betales av den aktuelle sameier, dersom seksjonseieren har utvist uaktsomhet med skade til følge.

§ 9 MISLIGHOLD

§9.1 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9. 2 Fravikelse av bruksenheten
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11 REGNSKAP OG REVISJON

§ 11.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 12. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 13. ENDERINGER AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Som sameier vedtar jeg ovenstående vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Gjennomlest og akseptert:

Oslo, den _____ Seksjon nr.

Sameier Sameiers ektefelle/samboer

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STENSGATEN 32

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø, og ivaretagelse av eiendommen.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler. De må endelig vedtas av påfølgende sameiemøte.

3. Av hensyn til brannsikkerhet, renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på gulvet i trapperommene. Det samme gjelder kjellerganger og loft.
Barnevogner skal i inngangspartiene plasseres best mulig under trappa.
Sykler må plasseres ute i sykkelstativ i gårdsrommet eller i sykkelkjeller.
Ønsker noen å utstyre veggene i oppgangene med bilder, lampe, planter el.l. skal det være enstemmighet om dette blant beboerne i den enkelte oppgang.

4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilhørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller leietaker.
Skader eller ødeleggelse forårsaket av barn, plikter de respektive foreldre uopphørlig å erstatte.

5. Fremleie av en seksjon skal godkjennes av styret. Det er utleiers plikt å sette leitetagere inn i husreglene, gi opplæring i brannvarslingsanlegg samt rapportere til styret leietagere med kontaktinformasjon.

6. Utvendig tørkeplass bør kun brukes på hverdager.

7. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være godt oppvridd, det er vedkommendes plikt å påse at det ikke samler seg vann på gulvet fra det opphengte tøy. Tøyet tas ned så snart det er tørt.
Forøvrig er det forbudt å hensette uvedkommende gjenstander på tørke-loftet.

8. Samtlige beboere plikter til å være med på rengjøring.av baktrapper, loftene, kjellerganger o.a. fellesrom. Rengjøring foretas to ganger om året.

9. Loftsluker, kjellervinduer og trapperomsvindu må ikke bli stående åpne.
Den som åpner vinduene for lufting er selv ansvarlig for at de blir lukket igjen.

10. Lufting eller risting av sengeklær, matter etc. eller tørking av tøy i vinduene eller på verandaene er ikke tillatt.

11. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Skader som oppstår p.g.a. frysing av vannledninger, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene, erstattes av vedkommende beboer. Bare klossettpapir må kastes i klossettet.

12.Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av søppelkassene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Søppelkassene er

beregnet på alminnelig husholdningsavfall, og avfall i forbindelse med oppussing og ut/innflytting skal ikke fylle opp kassene, og må heller ikke plasseres utenom søppelkassene. Juletre må vedkommende selv besørge fjernet.

14. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, som ikke må brukes slik at andre generes. Fra kl 23:00 til kl 07:00 må beboerne viser særlig hensynsfullhet slik at andre beboere nattesøvn ikke forstyrres. Dersom det skal holdes fest som kan forstyrre naboene, skal disse varsles ved oppslag.
Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftelig avtale med styret og/eller naboene.
Røyking er forbudt i trapperom og innvendige fellesområder, og ved røyking utendørs skal det unngås i nærheten av åpne vinduer. Avfall, sneiper o.l. skal tas med inn eller fjernes.

15. Dersom dyreholde er til ulempe, forstyrrelse eller genanse for beboerne, kan styret nekte fortsatt dyrehold. Dyreholder plikter å påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene. Det må ikke legges ut mat.

16. Ved lagring av ved i kjellerboden må denne plasseres ut fra ytterveggen og opp fra gulvet så eventuell fukt på gulv eller vegg får tørket opp.
Luftespaltene på kjellervinduene må til enhver tid holdes åpne.

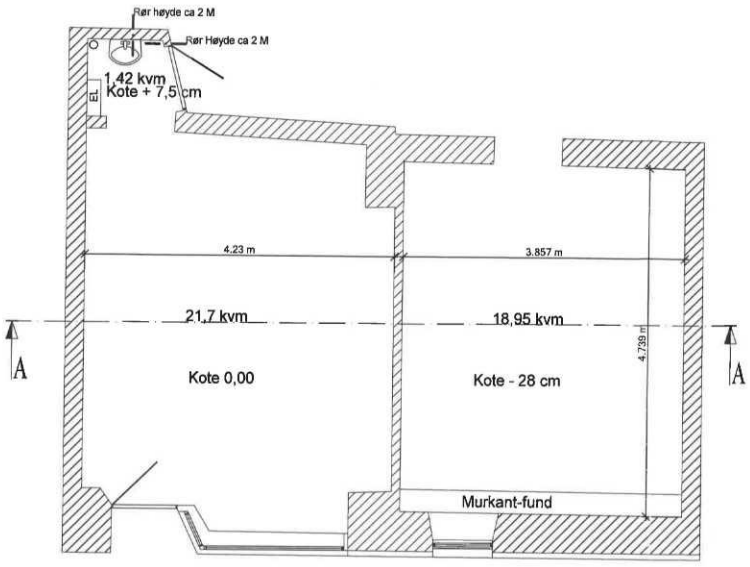
17. Inngangsdørene og port skal alltid holdes låst.

18. Styrets godkjennelse innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio- og TV antenne, flaggstenger og skilt eller andre utvendig, faste innretninger.
Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved f.eks. at lydisolasjon svekkes.
Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige.

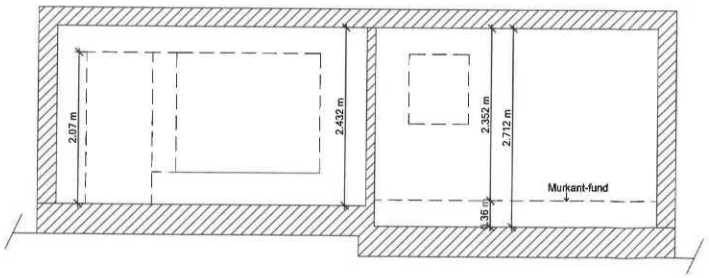
19. Ved oppussing plikter seksjonseier å holde berørte fellesarealer tilstrekkelig rene innen rimelig tid. Avvik fra dette vil føre til at et rengjøringsfirma bestilles av styret til seksjoneiers regning.

20. Arbeid som medfører sjenerende støy skal på lørdager ikke foretas før kl 10 eller etter kl 18. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.

Oppdatert årsmøtet 30.05.2016



Totalt 42,07 kvm



Rev 01

Lagt til detaljer

Stensgaten 32
Innmålt plan/snitt

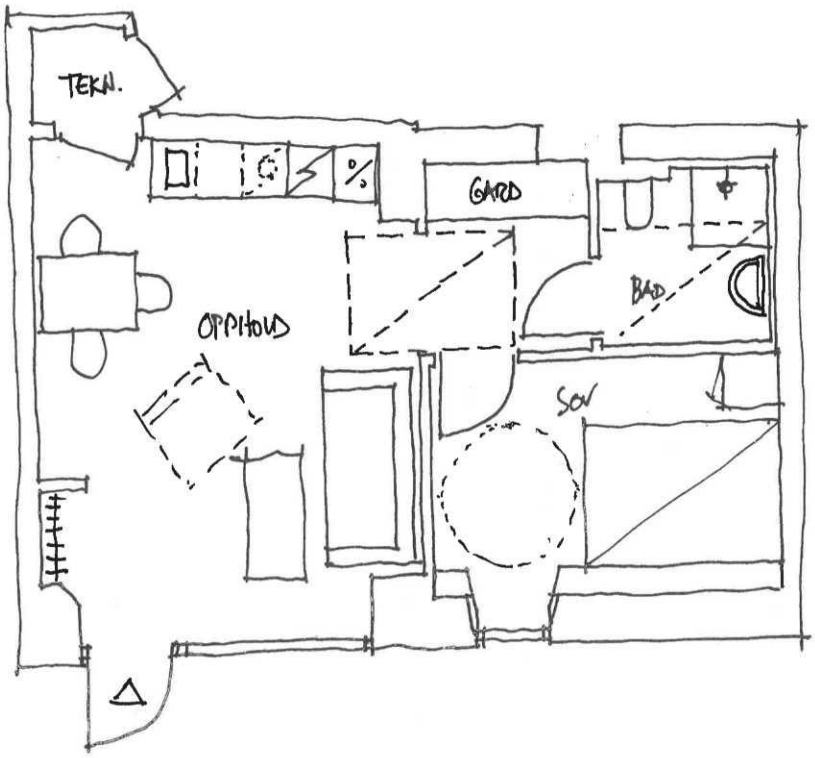
Dato:	Tegn.:	Kontr.:
23:09:21		

Målestokk: 1:50

Prosjektnr.: 17023-001

ingeniørservice
Broen 5D 3170 Sem. Tlf. 333 78 150

Sten4 901


TEKN.
GARD
OPPHOLD
BAD
SOV

M. D. J.-No. 11 - 03.
Bilag

OPMÅLINGSCHEFEN
B.-J.-No. 224
1903
KRISTIANIA

Tunold bc.
1) Situationspl.
2) Kjældersplan.
3) 1ste Etage.
4) 2. 3 & 4de Etage.
5) Tagplan.
6) Snit.
7) Façade.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus (Til ny Paabygning).

paa Matr.-No. 32 x 32 b Store gaden.

Indleveret 28 Jan 1903 Attesteret

BYGNINGSRÅDET
150 - 03 - I
KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulieringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og den aarede Brandkommission.

Kristiania den 29 Jan 1903

O. Bjelke Holtermann

OPMÅLINGSCHEFEN
13/1903
KRISTIANIA

Grundene er ikke sammenslaat. Intet ivrigt vistet at bemerke.

30 Januar 1903.

Kjærnaas Tolp.

REGULERINGSCHEFEN
16/03
CHRISTIANIA

L. S. Wang

Gaden er 15,7 m bred, den er ikke opmaalt. Højdeforholdet af midtlinien bestemmes ved den rette linie fra vinkelpunktet ved nr 34 - cote 59.4 - til vinkelpunktet ved nr 32 - cote 64.3 - stigning 1:26,8.

Kra 2den februar 1903

Ed Bjerknes
Kst.

Indkl. 4/2 03

NEDFOTOGRAFERT 19 X

Steen-gt. 32.

Forslag til innlagg av W.C. og Bad.

M: 1-100.

BYGNINGSRÅDET
Bl.-No. 317/23.
OSLO




Trapp
Bad
Kulle
Bryggerhus
Hoteldirektør
Bad
Bad
Bad

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

N.D. 379/39

BYGNINGSC. OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.-nr. 32 Stensgata.

Innlevert 8. mars 1939. Attestert

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 9-3-1939.

A. Kristiansen

GM/TB

Ad: 32. Stensgata.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter regler for innreding av W. C. rom.

De gamle luftpiper må sees etter. W. C. i trappehus må kunne varmes opp.

Kleskottene må ventileres. Vegger som bekles med "Masonitplater" må isoleres på baksiden med en god asfaltpapp som limes i skjøtene.

Oslo helseråd den 18. mars 1939.

Etter fullmakt.

Adolf Stein

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 20 MAR 1939

Bgv. bl. 24. X. 33. 5000. H. C.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 24.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201600253-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 32	Eiendom:	216/200/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 32	Adresse:	v/Stian Östrem, Vendla 80 C, 1397 NESØYA
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 24.11.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201600253			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	10.12.2015	1/11
Plan 1 etasje del 1	B1552-08	12.06.2013	1/17
Plan 1 etasje del 2	B1552-07	12.06.2013	1/18
Plan 2-4 etasje del 1	B1552-01	30.04.2013	1/19
Plan 2-4 etasje del 2	B1552-02	30.04.2013	1/20
Plan 4 etasje del 1	B1552-06	30.04.2013	1/21
Snitt	B1552-05	30.04.2013	1/22
Fasade 1	B1552-03	30.04.2013	1/23
Fasade 2	B1552-04	30.04.2013	1/24

Klageadgang

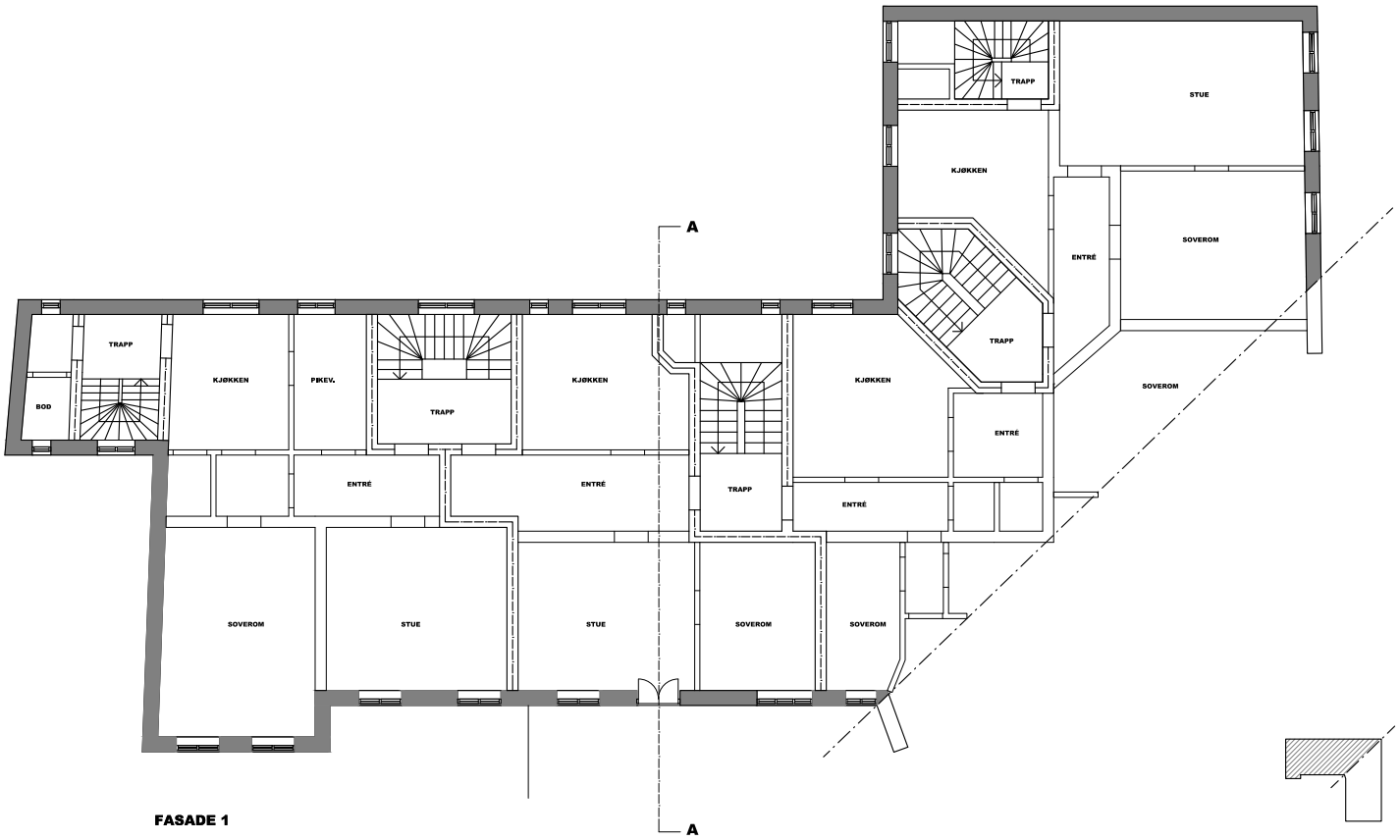
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2016 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Stensgata 32, v/Stian Östrem, Vendla 80 C, 1397 NESØYA, stian.ostrem@kebas.no



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	STENSGATE 32			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 1			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
12.06.2013	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1552-08				
Prosjektnivå	Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrett		

B-team Bergmann as
Thomas Heftyes gate 43B
0244 Oslo
post@bteambergmann.no
+47 22 20 72 70
+47 22 20 72 79
NO 971634822 MVA
Medlem NORSK FORM
Norsk Form Arkitektur
Norsk Form Interiør

DAGBOKFØRT

22.MAJ 87 031931

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Per G. Buxrud	Elisenbergv. 12 0265 Oslo 2	551370

1. Eiendom	Gnr. 216	Bnr. 200	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Frelsesarmeens Eiendommer A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1558	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 1558
1	2	3	1	2	3
1	N	19	21	B	72
2	B	65	22	B	59
3	B	126	23	B	54
4	N	26	24	B	72
5	B	58	25		
6	N	17	26		
7	B	67	27		
8	B	92	28		
9	B	72	29		
10	B	59	30		
11	B	54	31		
12	B	72	32		
13	B	66	33		
14	B	92	34		
15	B	72	35		
16	B	59	36		
17	B	54	37		
18	B	72	38		
19	B	67	39		
20	B	92	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1558

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser til å betale en andel av de samlede fellesutgifter, gis pant i hver seksjon for kr. 30.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 90% av vedkommende seksjons lånetakst uten opptrinnsrett.

Dato: 11.05.87

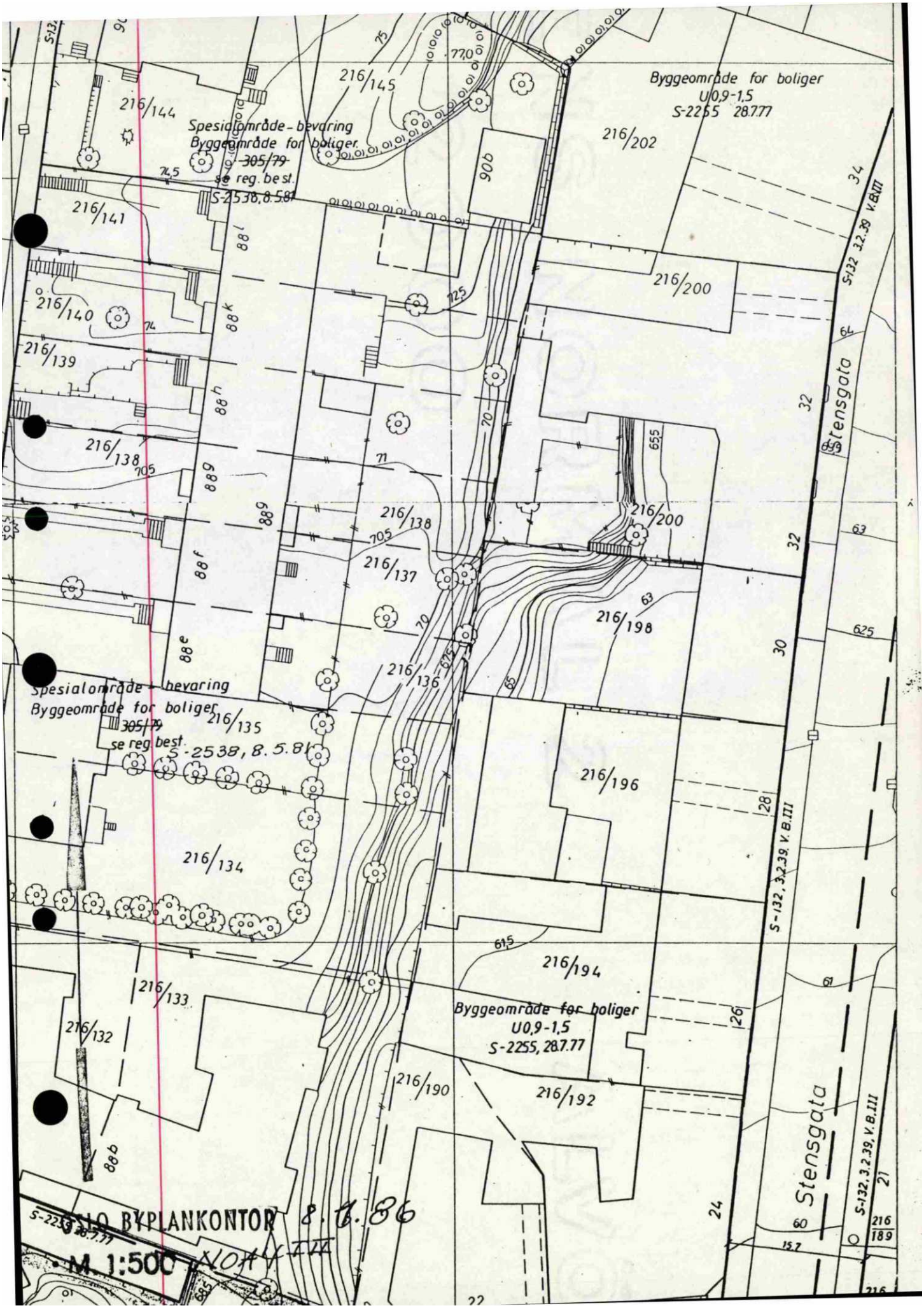
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1

Einar Madsen Edward Hannevik

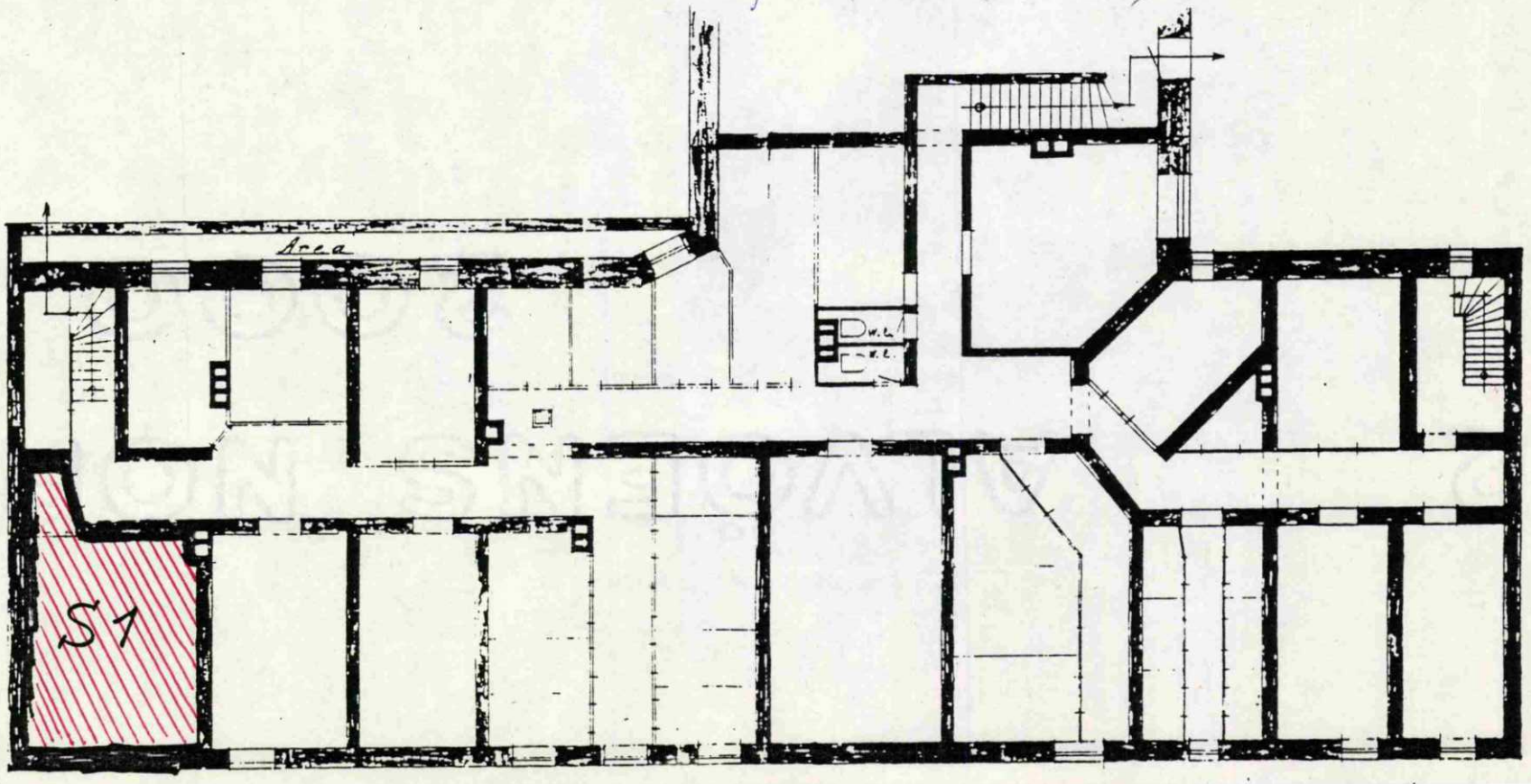
Tinglysingsstempel


Byggeområde for boliger
U0,9-1,5
S-2255 28.7.77
Spesialområde - bevaring
Byggeområde for boliger
~~305/79~~
se reg. best.
S-2538, 8.5.81
Stensgata
S-132, 3.2.39, V.B.III
216/144
216/145
216/202
216/141
216/140
216/139
216/138
216/200
216/137
216/198
216/135
216/196
216/134
216/194
216/133
216/132
216/190
216/192
216/189
BYPLANKONTOR 8.6.86
M. 1:500

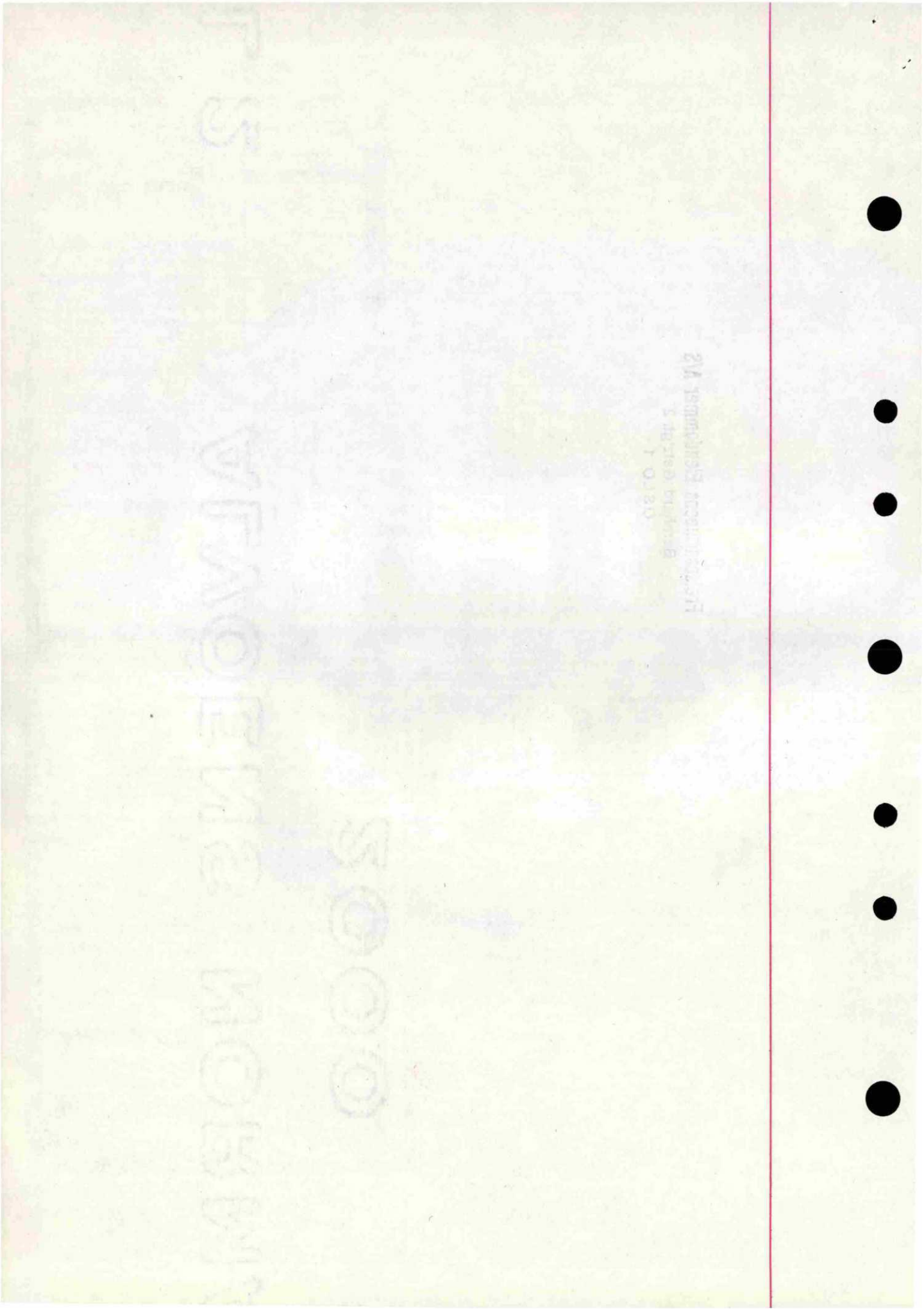
Stensgaten 32
Kjeller / Underetasje

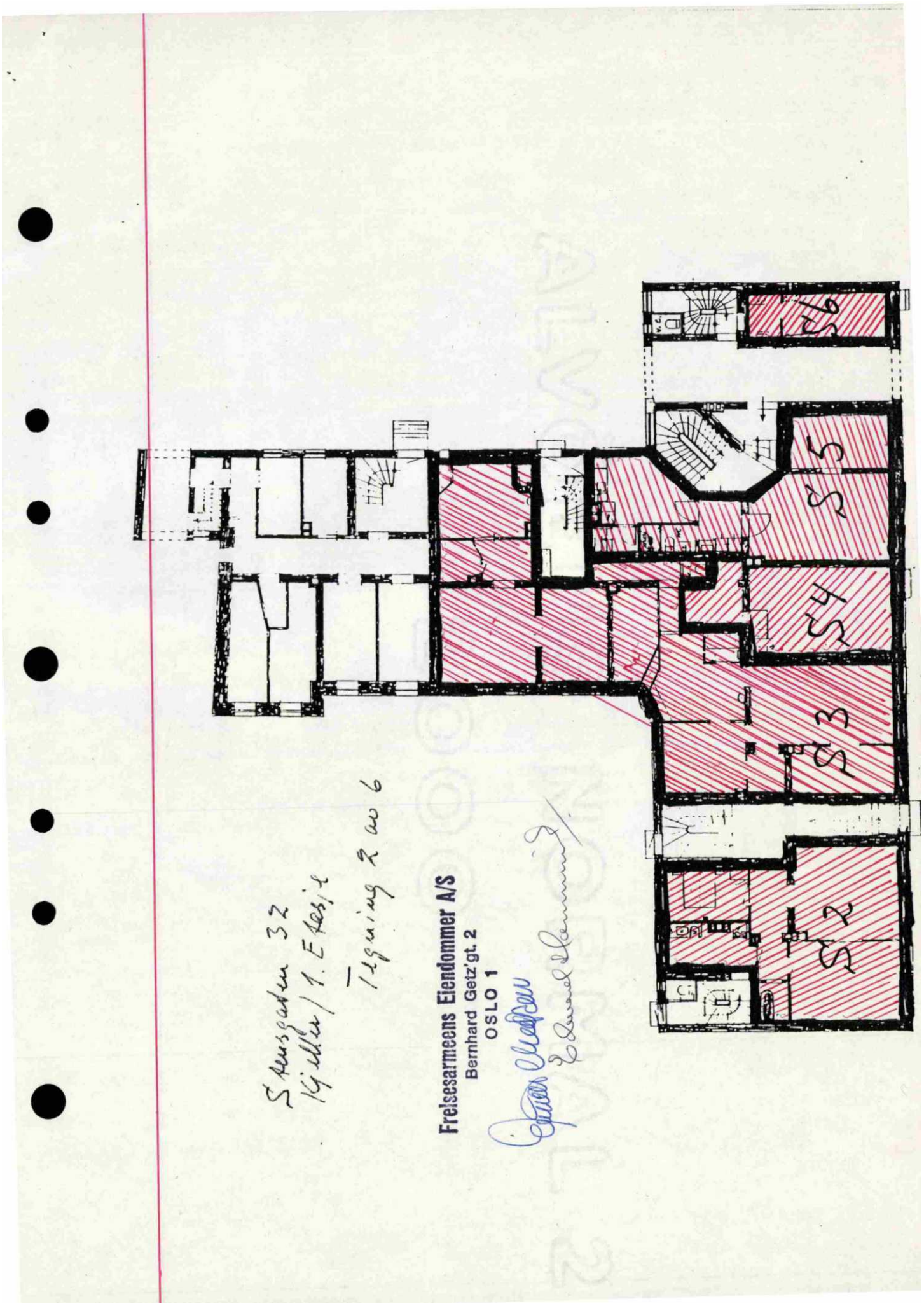
Tegning 1 av 6

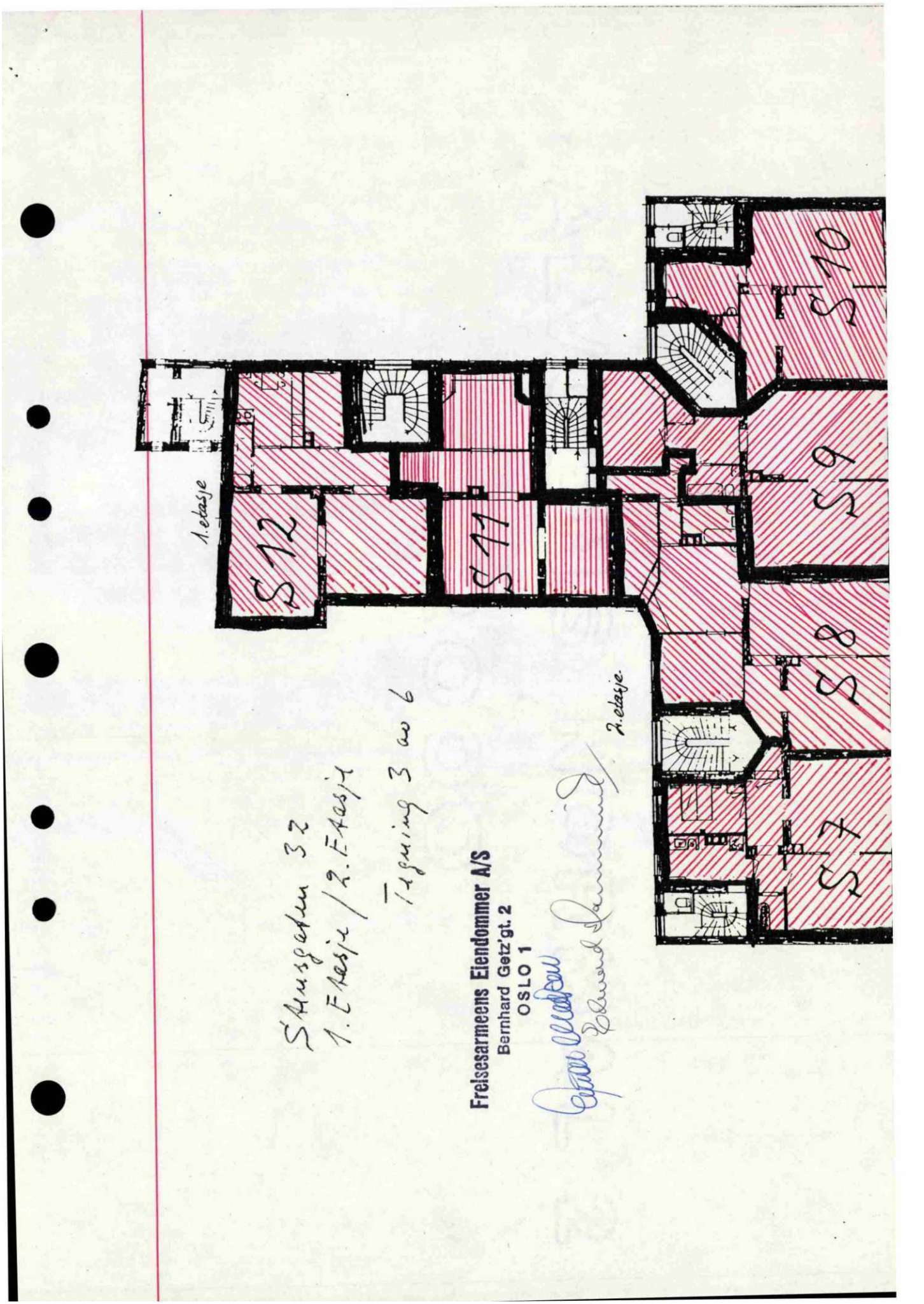
Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1

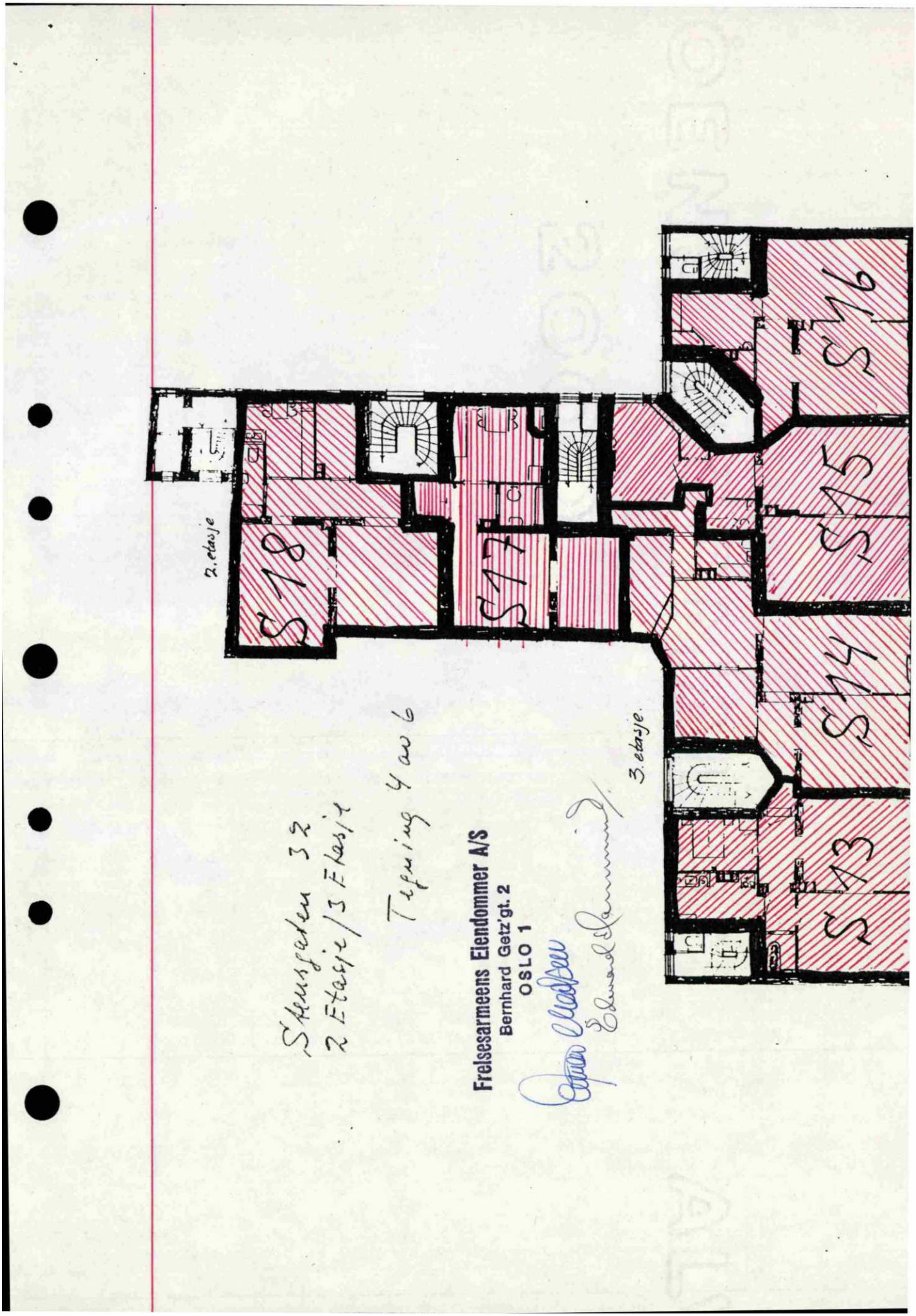


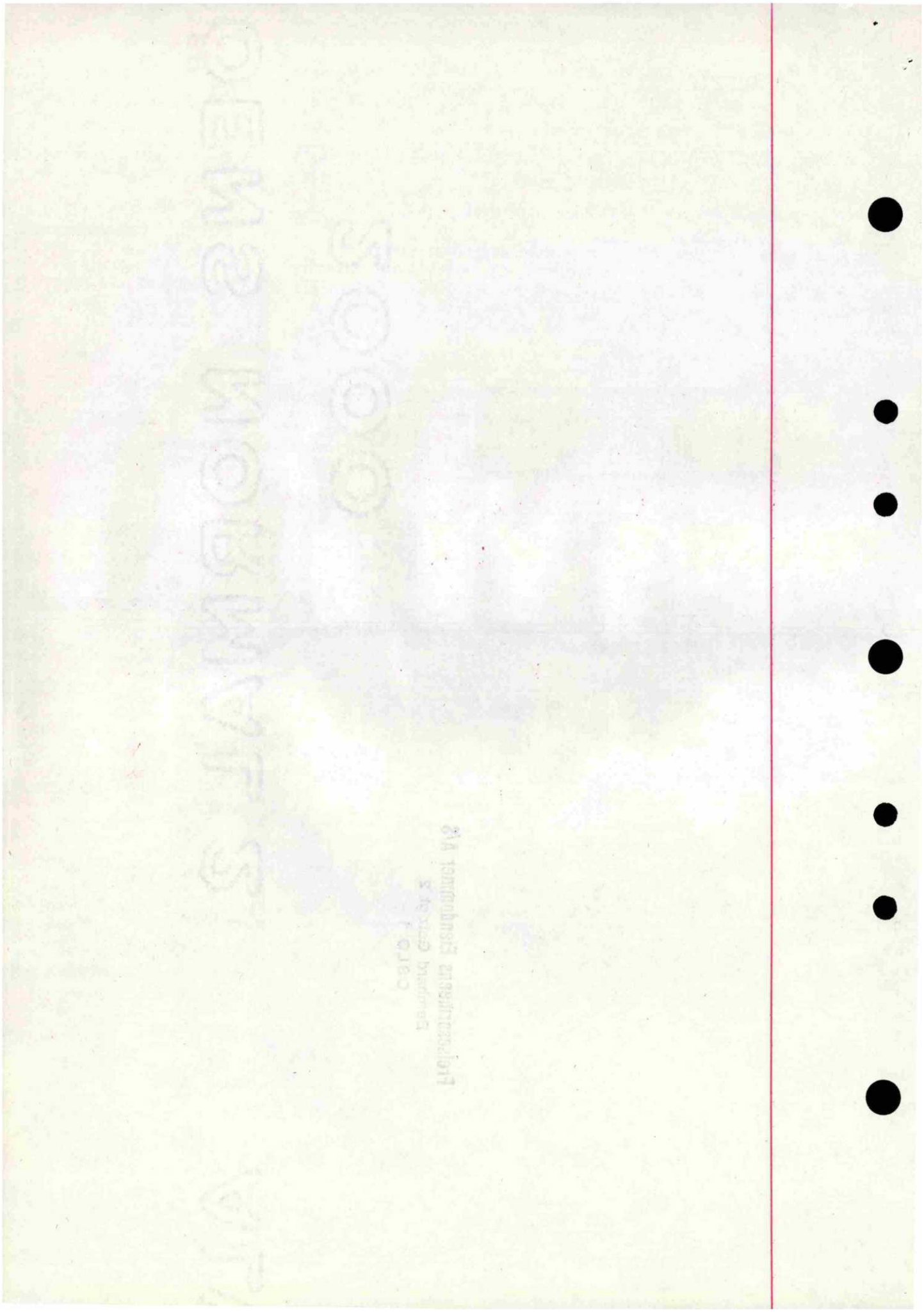
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/31931/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:16

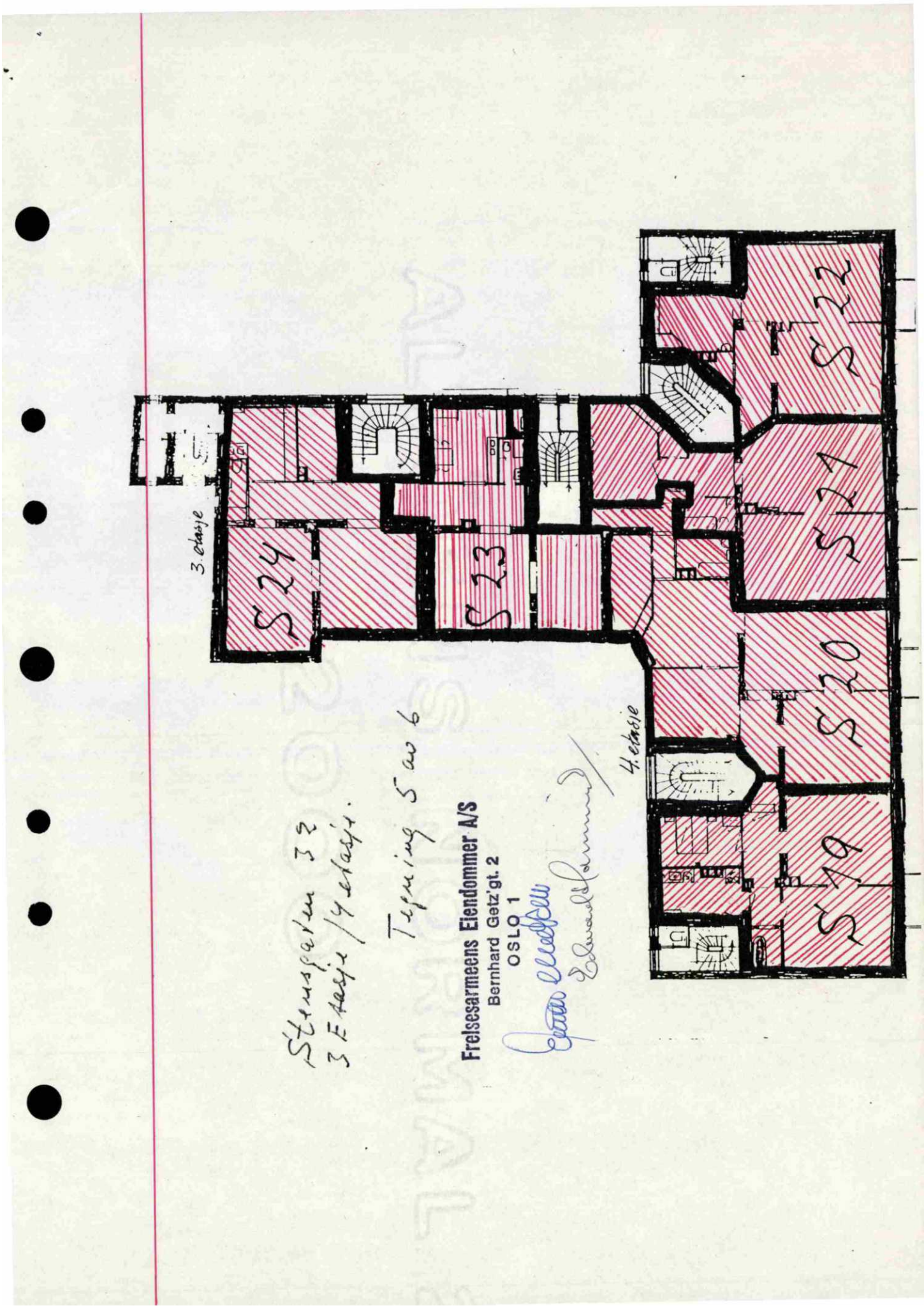


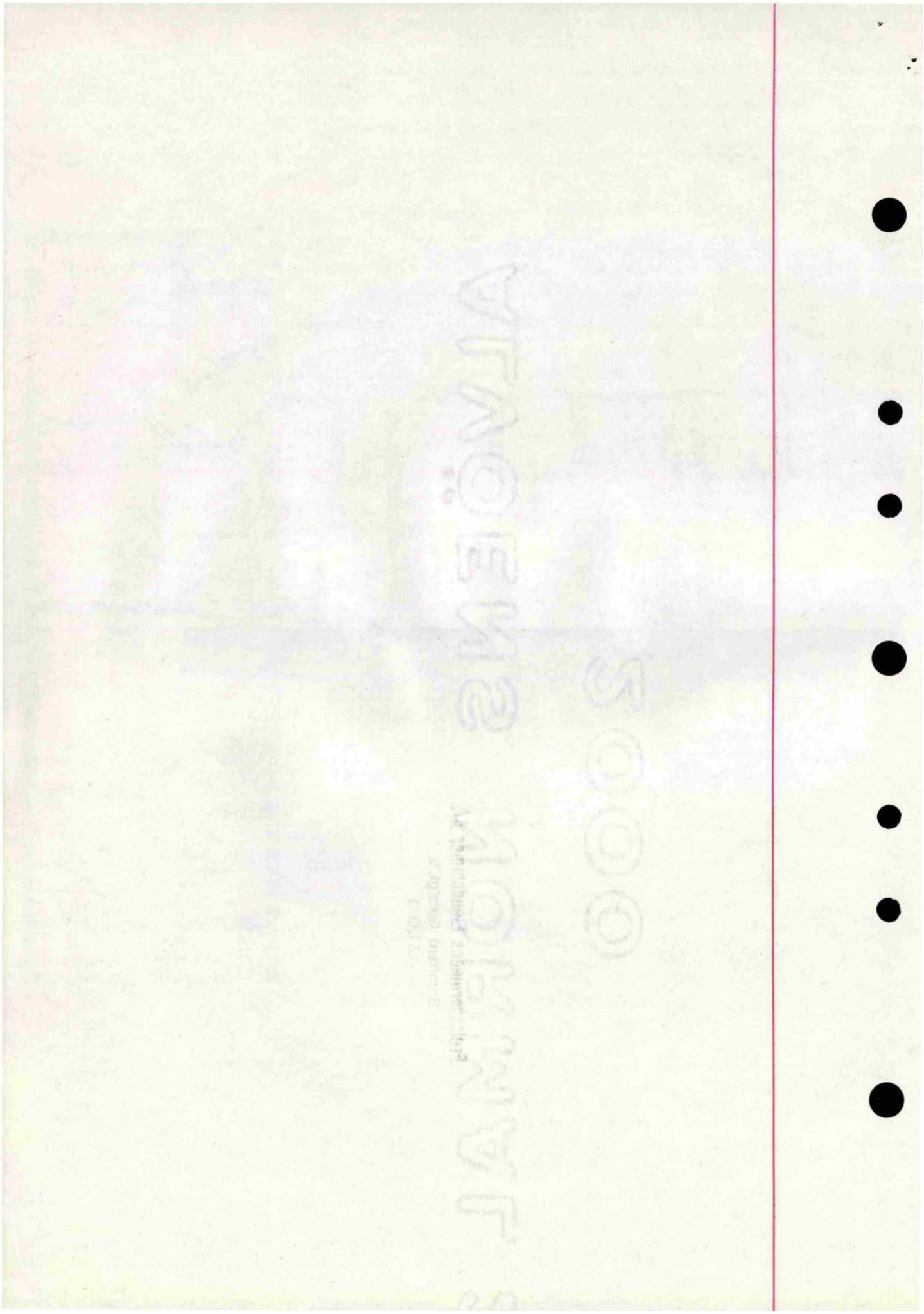

Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1

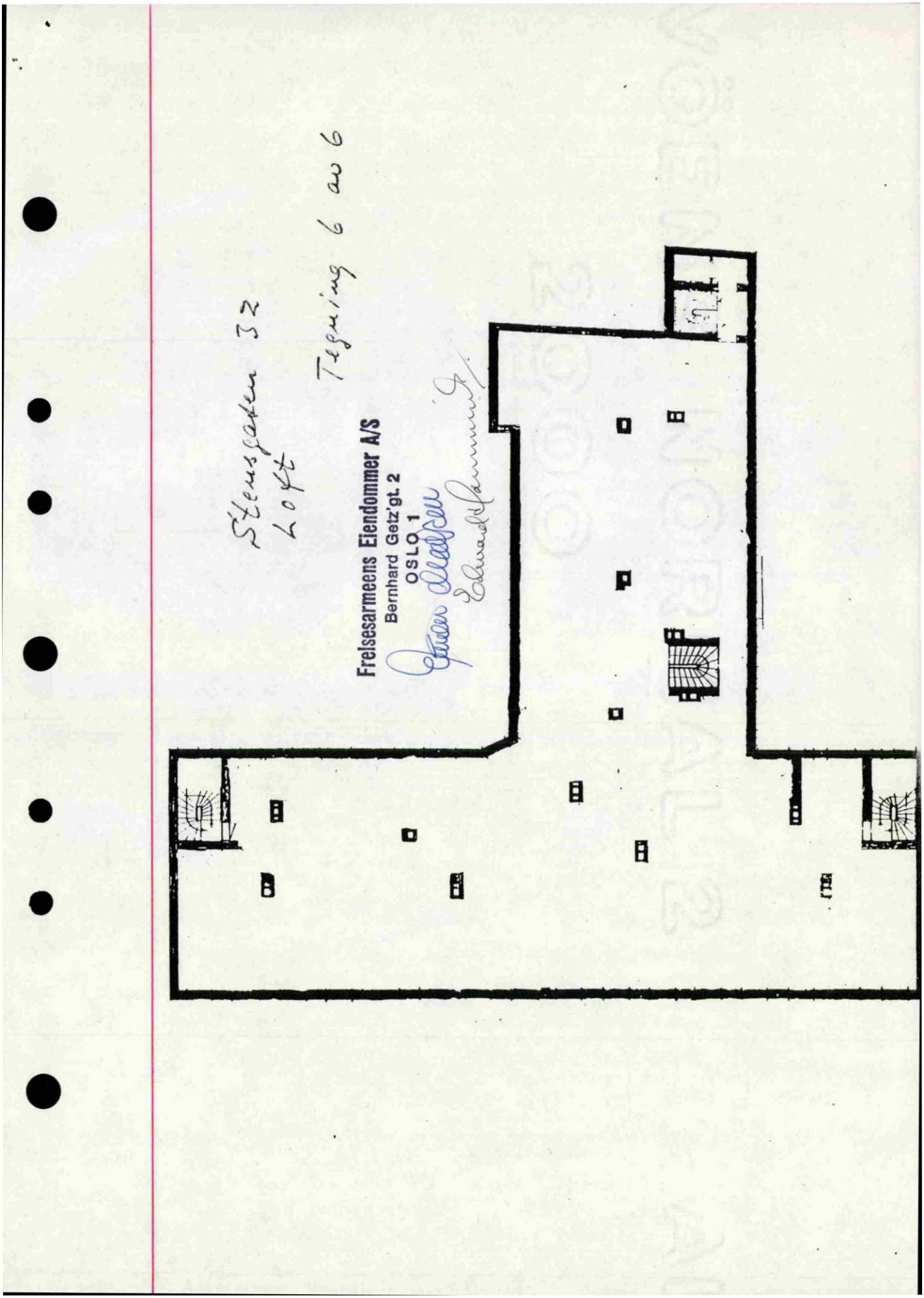

1.etasje
S12
S11
S10
S9
S8
S7
2.etasje.
Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1


2. etasje
S18
S17
S15
S16
S14
S13
3. etasje.
Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1
Skansparken 32
2 Etasje / 3 Etasje
Tegning 4 av 6




3. etasje
S24
S23
S22
S21A
S20
S19
4. etasje
Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1
Tegning 5 av 6




Stensgaten 32
Loft
Tegning 6 av 6
Frelsesarmeens Eiendommer A/S
Bernhard Getz'gt. 2
OSLO 1

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602197223
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913406478	MINIMAL EIENDOM AS		Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO
980411869	SAMEIET STENSGT 32		Stensgata 32, 0358 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	200

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1065113 Tinglyst: 28.09.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 6/9.17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1065113/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:16
Side 1 av 8

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	216	200		6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 14/6-17

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
913406478	Minimal Eiendom AS	6	
980 411 869	SAMEIET STENSGT 32		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	19		11	B	54		21	B	72		31			
2	B	65		12	B	72		22	B	59		32			
3	B	126		13	B	66		23	B	54		33			
4	~~N~~ B	26		14	B	92		24	B	72		34			
5	B	58		15	B	72		25				35			
6	B	29		16	B	59		26				36			
7	B	67		17	B	54		27				37			
8	B	92		18	B	72		28				38			
9	B	72		19	B	67		29				39			
10	B	59		20	B	92		30				40			
SUM BRØK		613		SUM BRØK		700		SUM BRØK		257		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1570 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal i kjeller innlemmes i seksjon 6.
Det er bygget inn heis/inessanlu i seksjon 6 innenfor 1. etasje, det er derfor lagt vedtegninger av denne.
Som et resultat av at seksjon 6 får tilført areal, øker teller i sameiebroken for seksjonen, dermed endres nevner i sameiebroken.
Seksjon 6 endrer formål fra næring til bolig.
Verdiforskyvning for seksjon 6: 60 000 kr.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Dagsport etter avtale m/ Joachim Hansen.
21.8.17

*Rettet etter avtale med Joachim Hansen 14/6-17.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo		For styret i	
27.03.17		Stensgt. 32	
		Ying Chen	
		Kristin Knudsen	
		Kjetil Skøien	
		For Minimal	
		Eiendom AS	
		Dag Toseth	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo		Ying Chen
27.03.17		Kristin Knudsen
		Kjetil Skøien

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

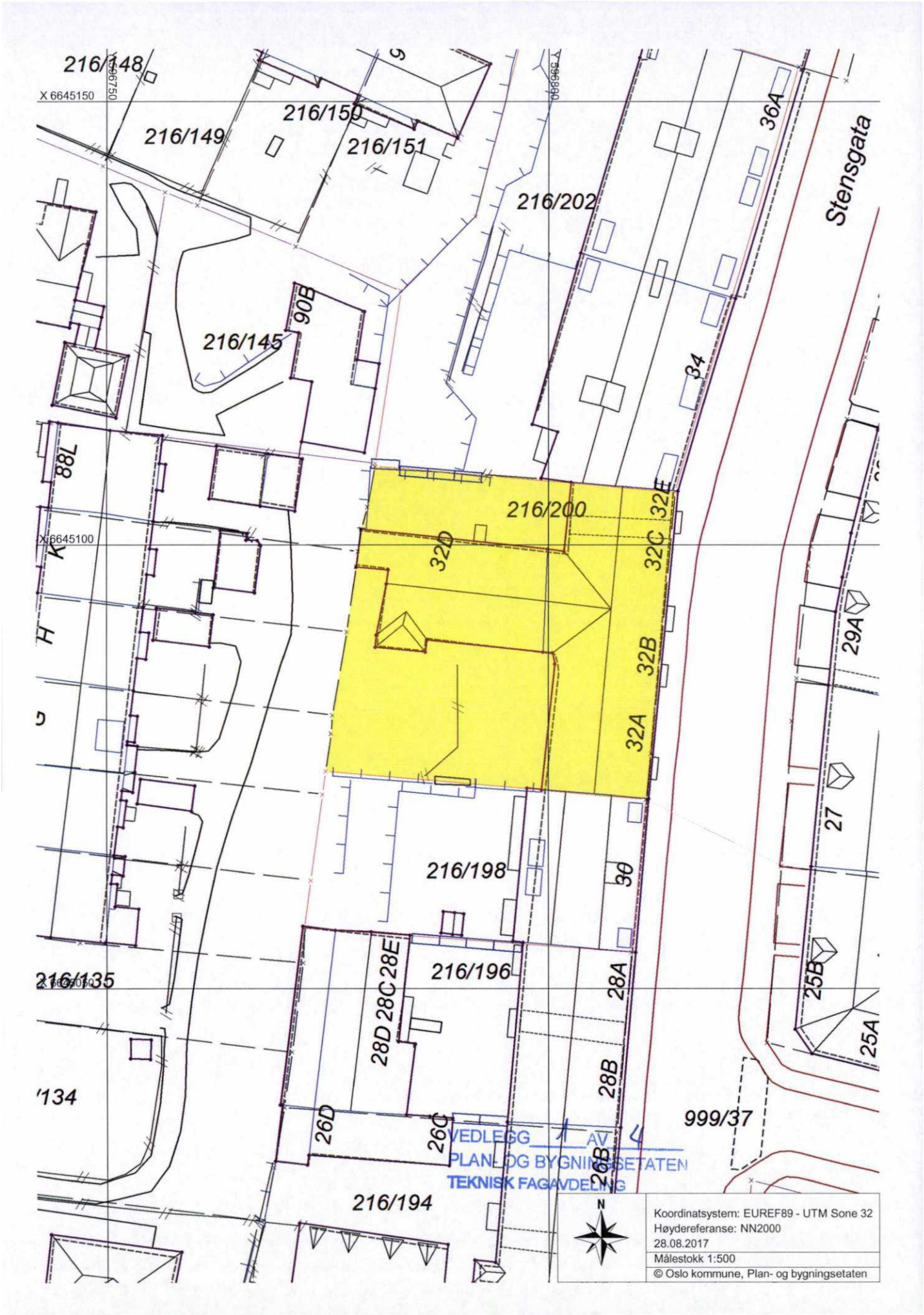
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

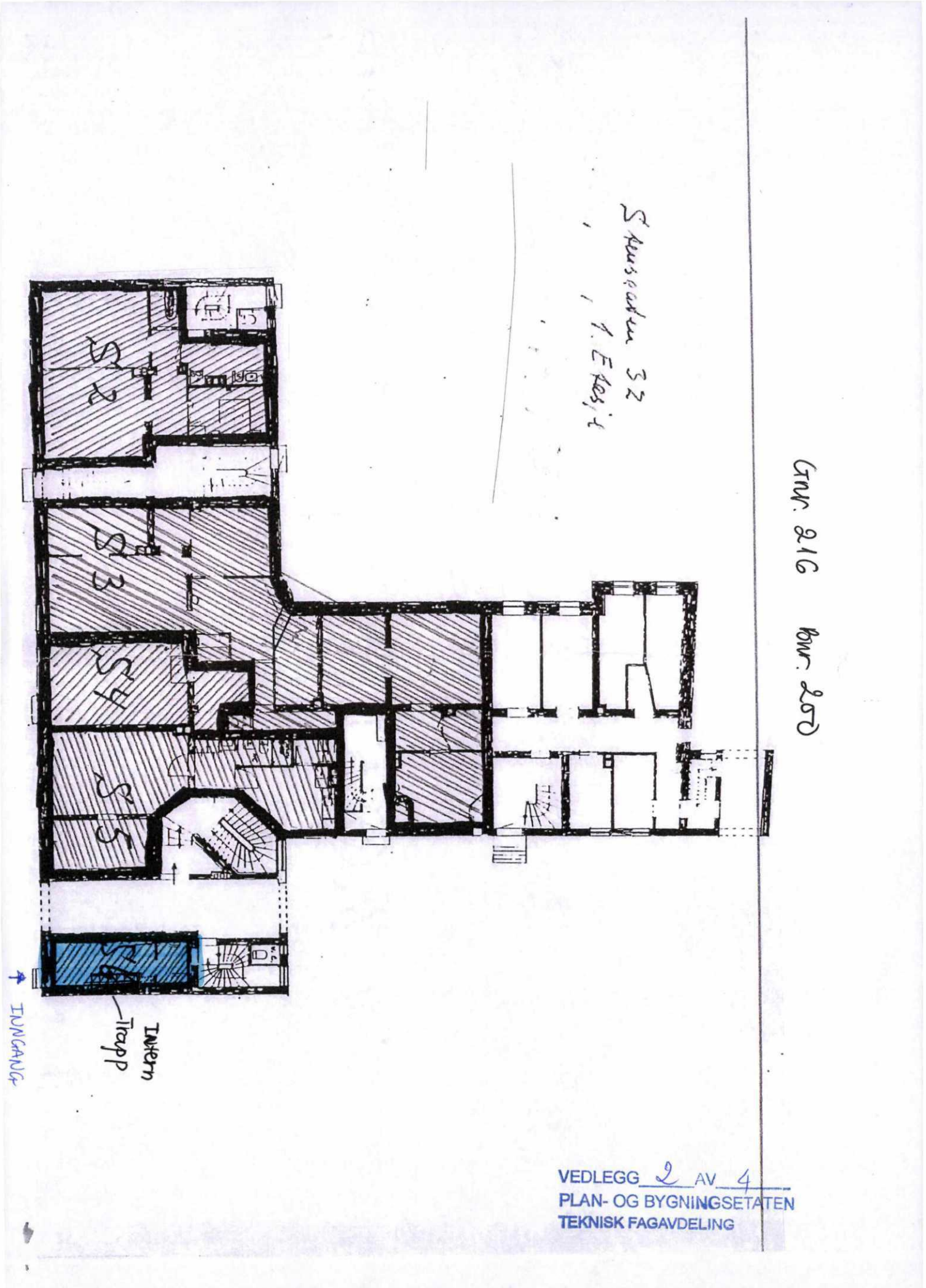
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
216	200		6	**i Oslo kommune**

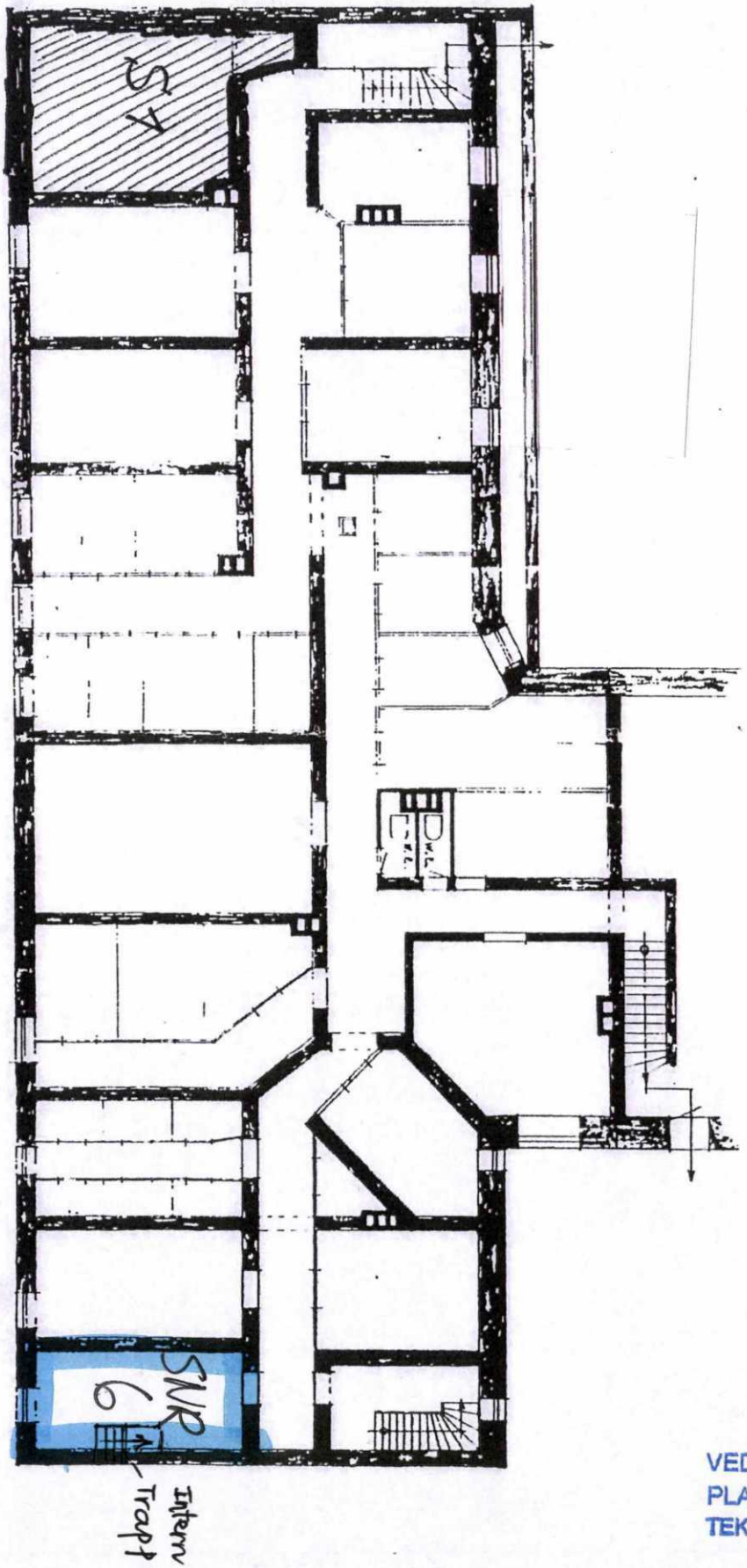
Dato	Underskrift	Stempel
4.9.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


216/148
X 6645150
216/149
216/150
216/151
216/202
Stensgata
36A
34
90B
216/145
88L
X 6645100
216/200
32E
32C
32D
32B
32A
29A
27
216/198
30
216/196
28A
28E
28C
28D
25B
25A
216/135
134
999/37
26D
26C
26B
28B
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
216/194
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
28.08.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Gnr. 216 Bnr. 200
INNGANG
Trapp
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



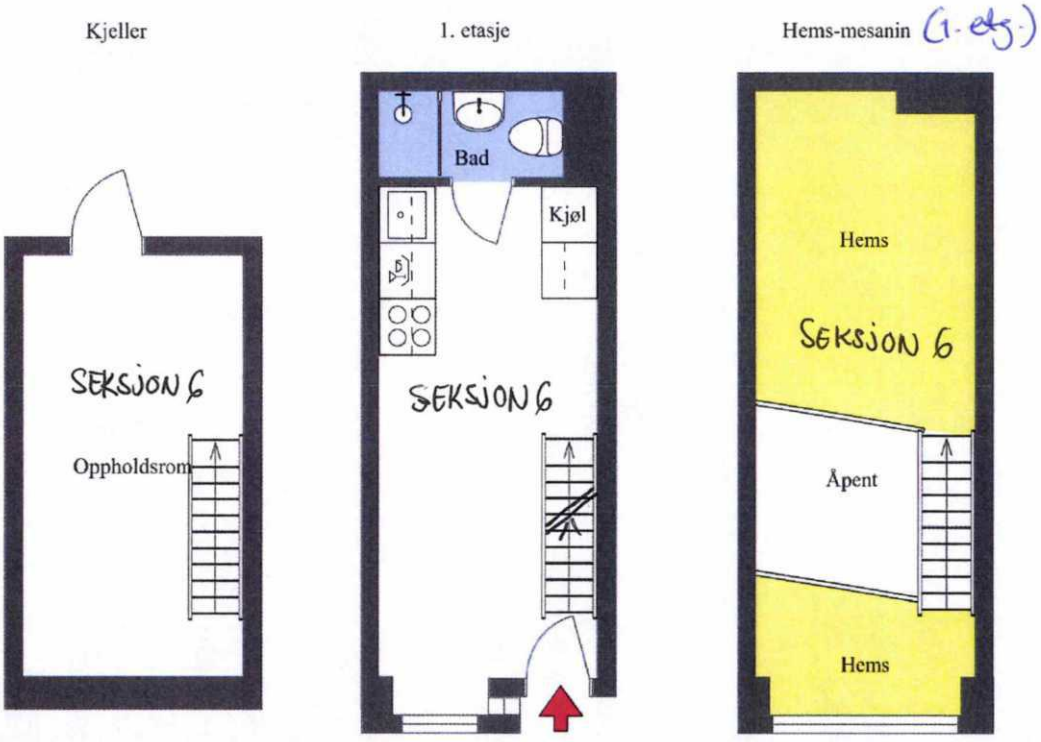
Gnr. 216 Bnr. 200

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Takstmann Jan Berby MNTF

Stensgata 32 E, snr 6 (1:50)

Gnr. 216 Bnr. 200



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tegningen viser leilighetens planløsning, men gjør IKKE krav på å være korrekt i alle detaljer.
Den kan ikke benyttes til møbelplasseringer eller nøyaktige målinger.
Arealer er oppmålt på stedet.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613314605
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
251255	AABERG TERJE NORMANN	H0102	STENSGATA 32 A, 0358 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	200

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1504925 Tinglyst: 30.11.2021
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7.10.21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1504925/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:16
Side 1 av 7

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN ULG / 48069543

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Terje Aaberg	251255 [redacted]	980 411 869	924 52052
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Stensgata 32	0358	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	200	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	25/255 [redacted]	Terje Aaberg	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
3	B	73	B
25	B	53	B
		Nevner = ~~1550~~ 1570	

Dato	Innsenderens underskrift
23/2 21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Plan- og bygningsetaten 7.10.21
TEKNISK FAGAVDELING

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

~~Del av seksjon 3 overføres til ny seksjon og seksjon 25 opprettes. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.~~

(*) Del av seksjon 3 overføres til fellesareal
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 3
Seksjon 3 deles i to seksjoner, ny seksjon 25
Ingen endring i sum nevner.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
23/2.21	Terje Aaberg

(*) Rettet opp etter samtykke fra Terje Aaberg

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Hole 23/2-21		TERJE AABERG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
23/2-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettet opp etter avtale med søker Pieter Paul Furnée 22.11.2021. Kjetil Engum

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 22.02.21		ROLV HÅAN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 22.02.21	Helga J. Vilhelms	HELGA J. VILHELMS
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo. 23.02.21	N. Tesli	NATALIA TESLI

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	216	200		3 og 25

Dato	Underskrift	Stempel
04.10.2021	Eva Fuchs	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

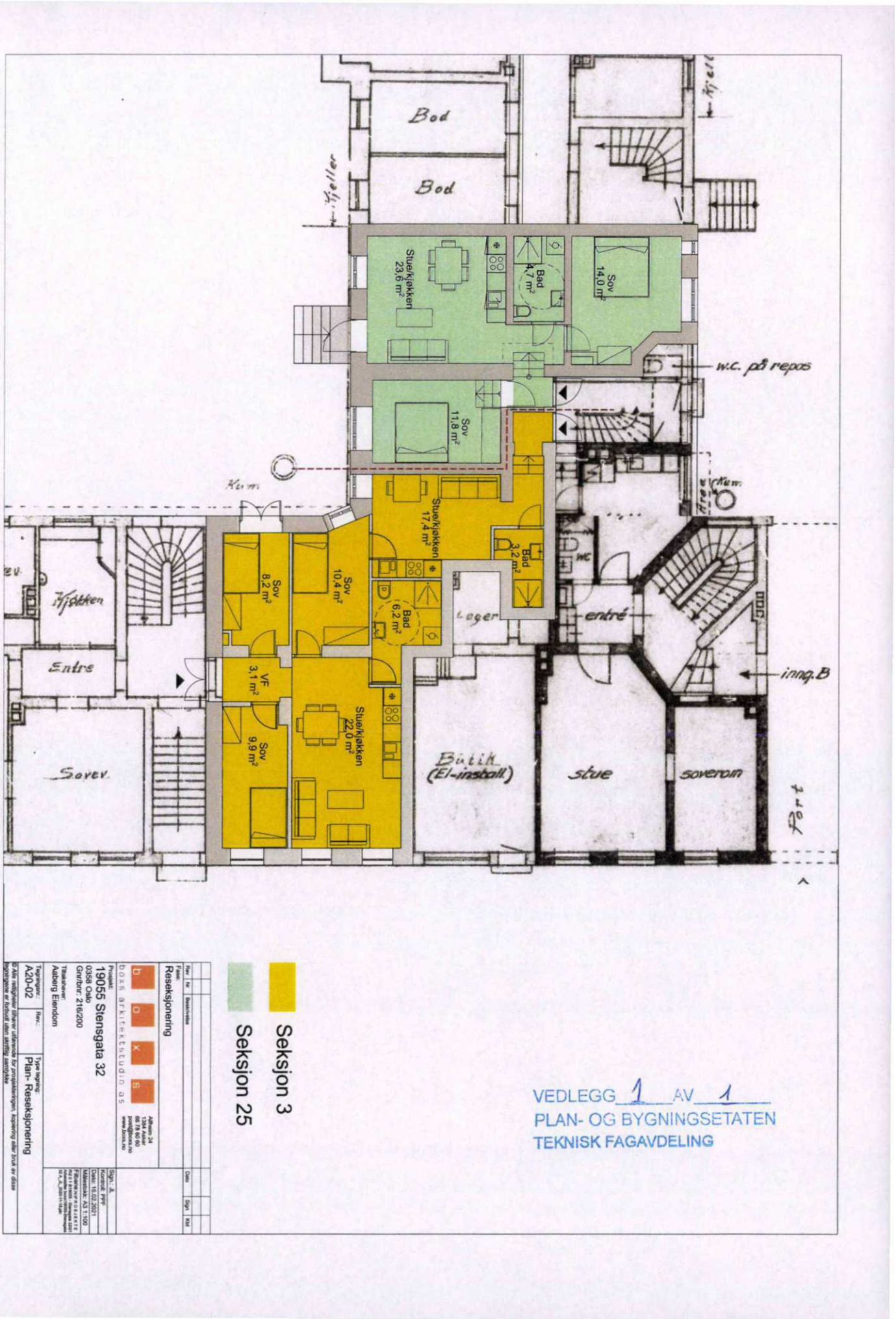
Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 23/2-21 | Innsenderens underskrift


Bod
Bod
Stue/kjøkken 23,6 m²
Bad 4,7 m²
Sov 14,0 m²
w.c. på repos
Sov 11,8 m²
Kum
Stue/kjøkken 17,4 m²
Bad 3,2 m²
Sov 8,2 m²
Sov 10,4 m²
Bad 6,2 m²
Lager
entré
inng.B
Hjelpen
Entre
VF 3,1 m²
Sov 9,9 m²
Stue/kjøkken 22,0 m²
Sovev.
Butikk (El-install)
stue
soverom
Seksjon 3
Seksjon 25
Reseksjonering
19055 Stensgata 32
0358 Oslo
Gnr/Bnr: 216/200
Aaberg Eiendom
Plan- Reseksjonering
A20-02
Kontroll: PRF
Dato: 16.02.2021
Målestokk: A3 1:100
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613340572
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915578071	FULVIA AS		Strandparken 141, 3187 HORTEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	200

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 36001 Tinglyst: 11.01.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 27/12-21

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/36001/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:17

Side 1 av 6

Plan- og bygningsetaten 17.12.21 LRL
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48992909
Oslo, PBE	Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO	Ludvig Lysen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Kuba Norge AS	996797813	980411869	91737243
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Døvleveien 41	3170	Sem	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	200	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	915578071	Fulvia AS	1/1 *

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	34	B *
		Nevner = 1585	

Dato	Innsenderens underskrift
16.9.21	Lena Omdahl

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

* Endret eller avtale med selger 07.12.21 og 16.12.21

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon nr 1. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

AVGIFTSGRUNNLAG DOKAVGIFT = 225 000,-.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
16.9.21	Rena Gradin

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 21.09.21	X	ROLV HÅAN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 21.09.21	X Helga J. Vilh	HELGA JULIANA VILHELMSDOTTER
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	216	200		1

Dato	Underskrift	Stempel
		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Horten 15.9.21		FULVIA AS DAG KJELDSBERG
~~21~~	~~Oslo, 21.09.21~~	~~ROLV HÅAN~~	~~ROLV HÅAN~~
~~7~~	~~Oslo 21.09.21~~	~~Helga J Vilhelmsdottir~~	~~HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR~~
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
16.9.21	Lena Omarsen

VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kuba Norge AS
Org.nr. 996 797 813
Døvleveien 41, 3170 Sem
post@kuba.no - www.kuba.no
Tlf 333 04 333

Lena Onarheim
Eiendomsmegler MNEF

Stensgt. 32
Kjeller oppgang A og B

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.08.2026
Kunde: Christel Annette Larsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537889
Deres ref: 9401310

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 200.

Vi viser til bestilling av 13.08.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 200.

GNR. 216 BNR. 200

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.04.1889.

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

1207 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

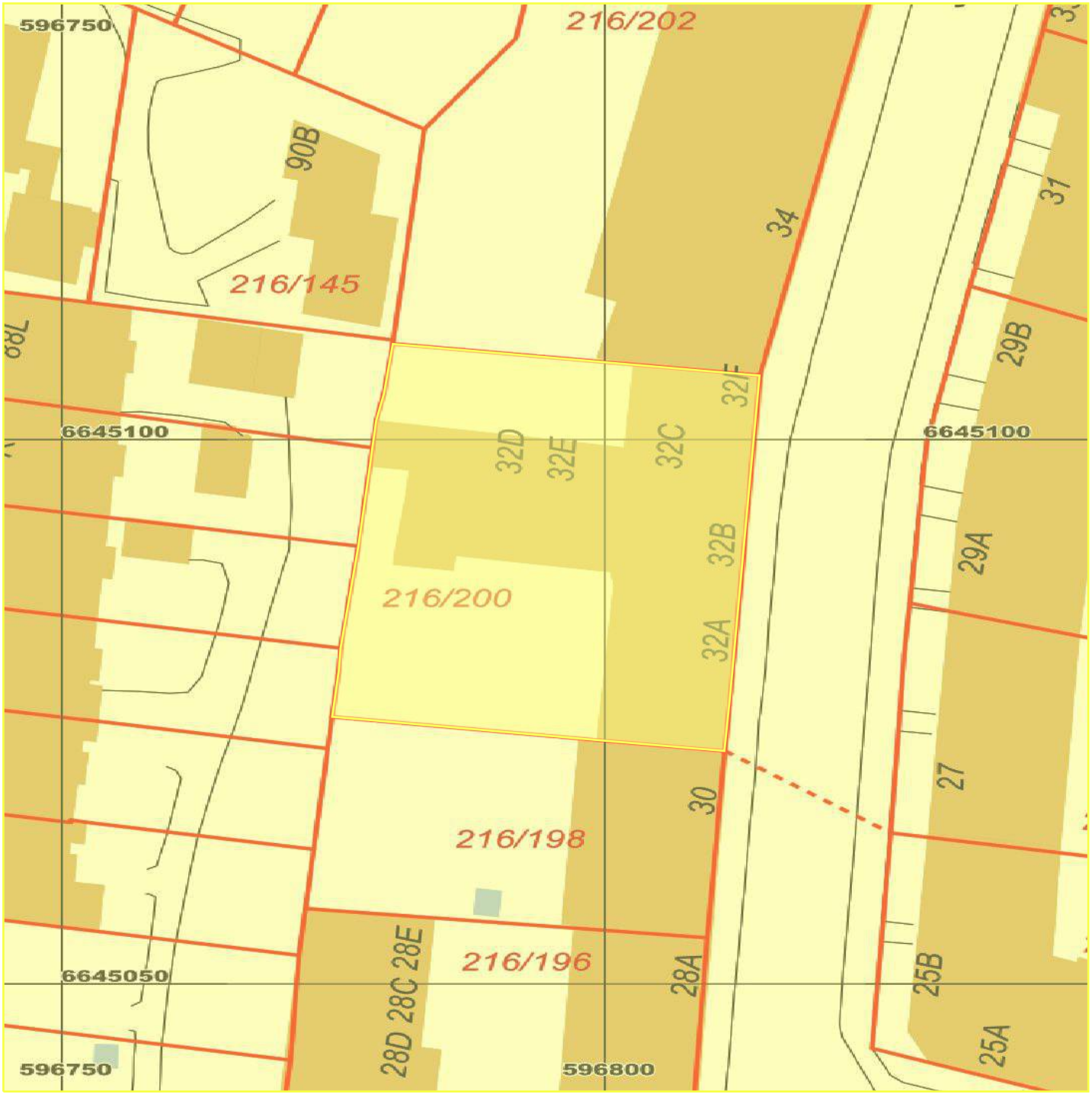
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

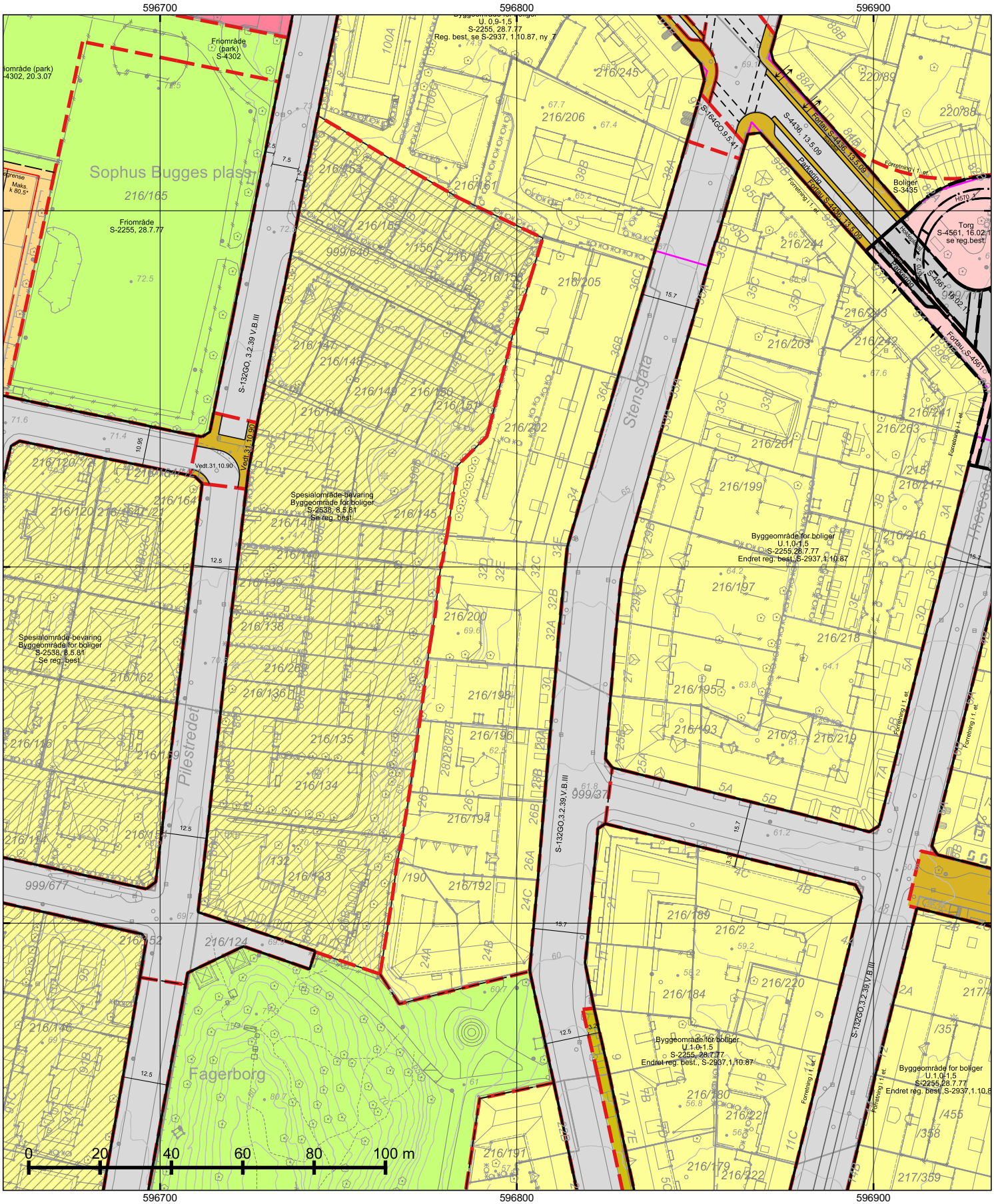
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

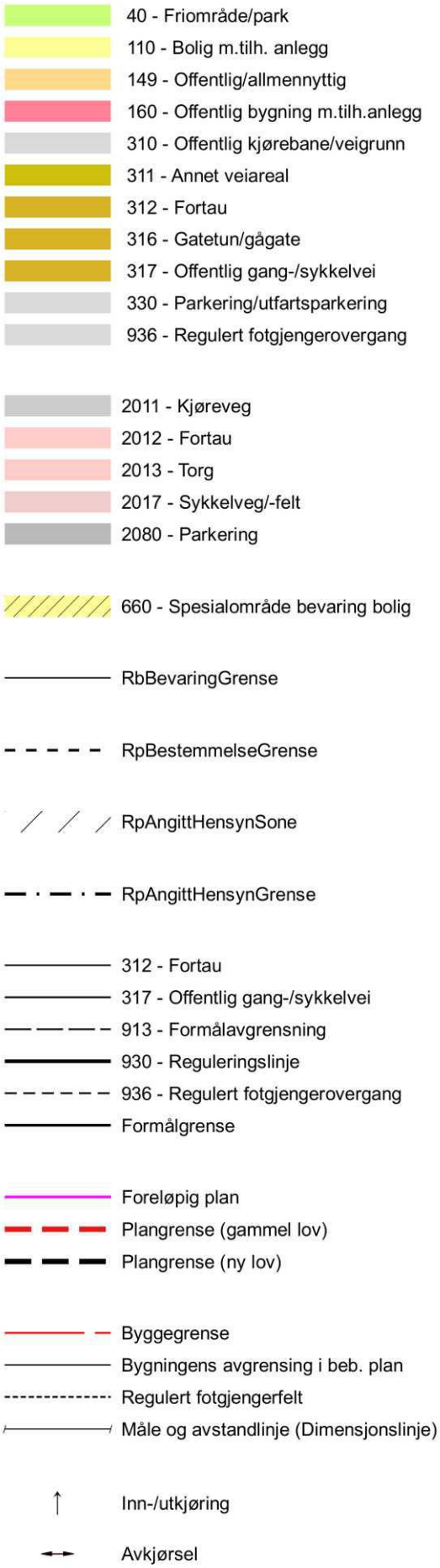
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

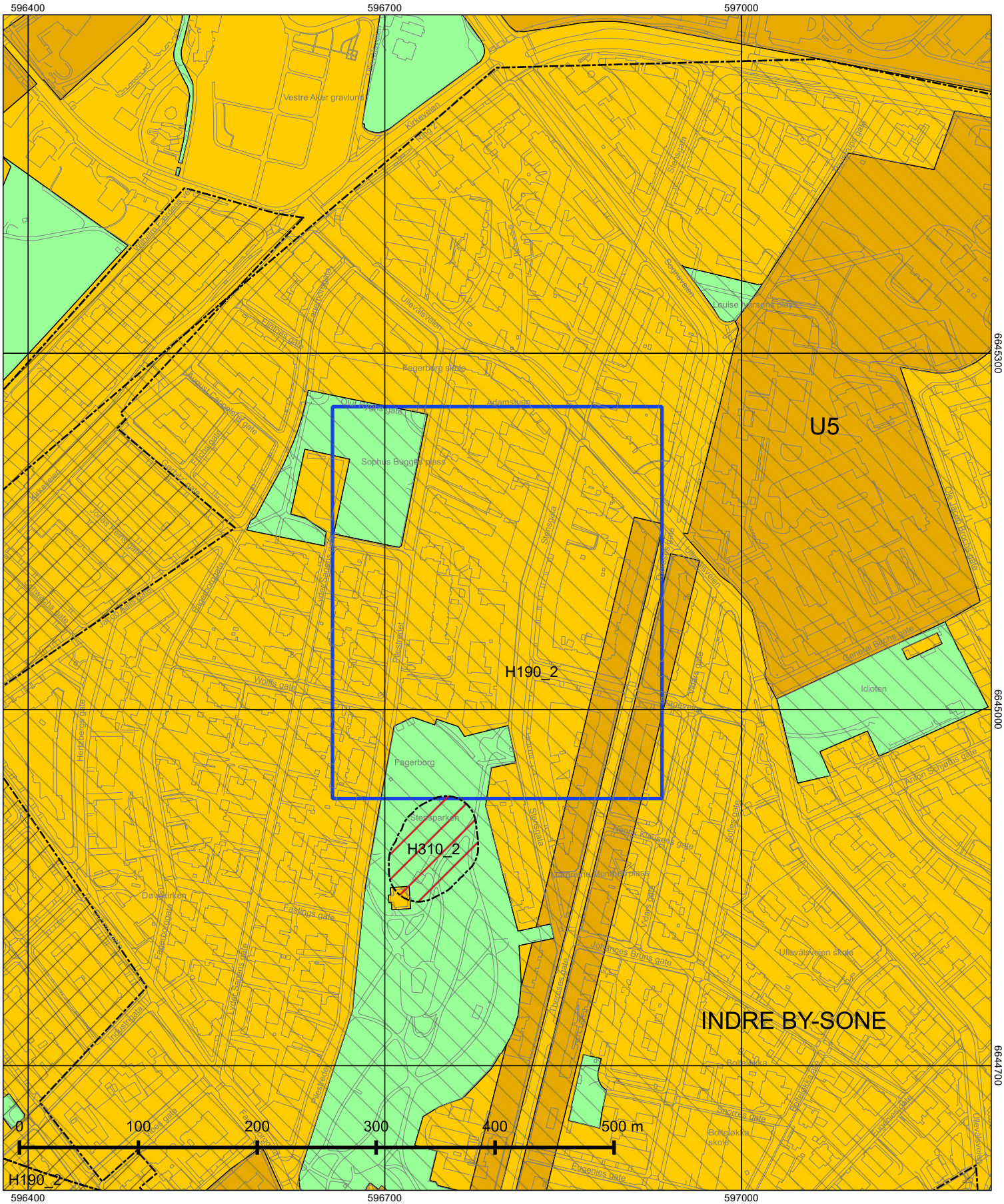
PlottID/Best.nr: 161569/ 86537889
Deres ref.:
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/200

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: 13.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161569/86537889
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nabolagsprofil

Stensgata 32B

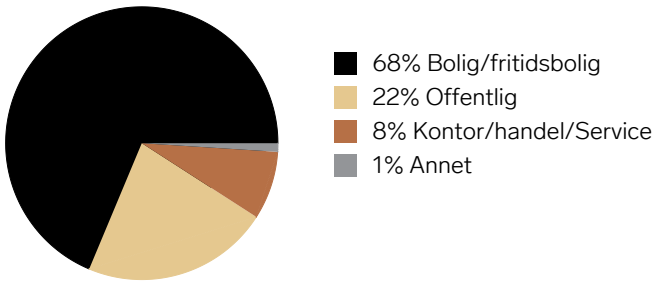
Lokal transport

Adamstuen		3 min
Stensgata Linje 17, 18		4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 19N		4 min 0.3 km
Stensgata Linje 19N		4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18		4 min 0.3 km

Transport for lengre reiser

Vestre Aker kirke Linje FB1		6 min 0.5 km
Ullevål sykehus i Kirkeveien Linje FB1		6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Linje FLY1, FLY2		7 min 2.4 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22		8 min 3.1 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

Stensgate 36C - 10938	1 min
Stensgate 36C - 10935	1 min

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Trafikk

Lite trafikk 66/100

Området har blitt vurdert av 149 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Oslo Universitetssykehus HF Ulle...	5875
Norsk Rikskringkasting AS	3198
DET Matematisk-Naturvitenskapelige Fak...	1971
Lovisenberg Diakonale Sykehus	1526
Folkehelseinstituttet	1102
Oslo Universitetssykehus HF Ullevål - La...	989
Oslo Universitetssykehus HF Ullevål - A...	866
Lovisenberg Senter for Psykisk Helse og ...	659
Oslo Universitetssykehus HF Ullevål - Fo...	524
DET Odontologiske Fakultet	397
Cathinka Guldberg-Senteret Lovisenberg	372
Oslo Universitetssykehus HF Prehospiital ...	350
Inditex Norge AS	336
ST Hanshaugen Omsorgssenter	275
Marienlyst Skole	268

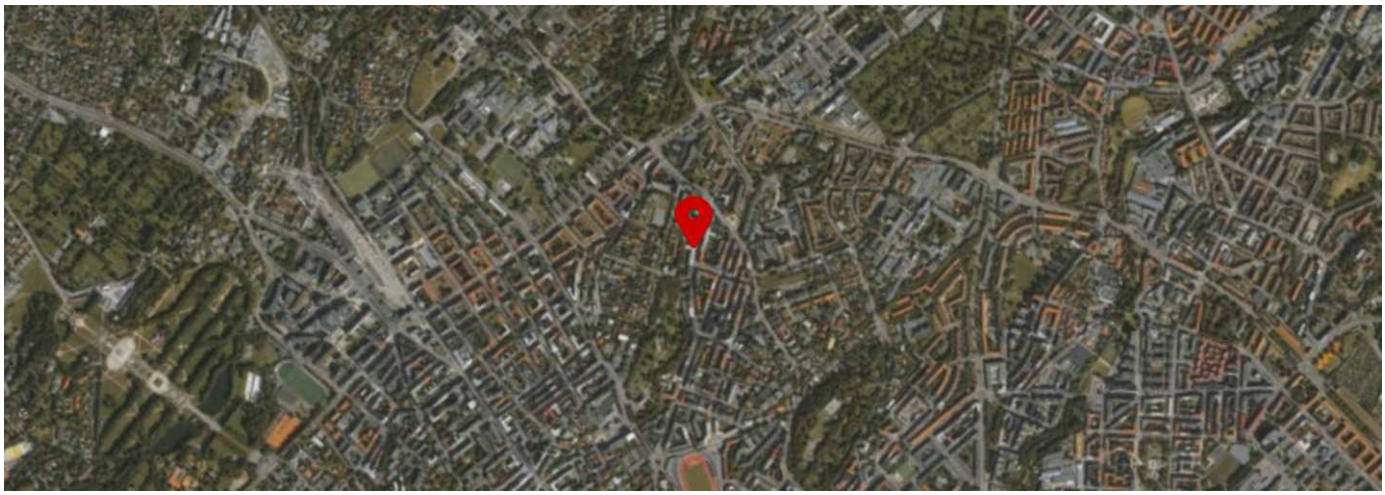
Treningssenter

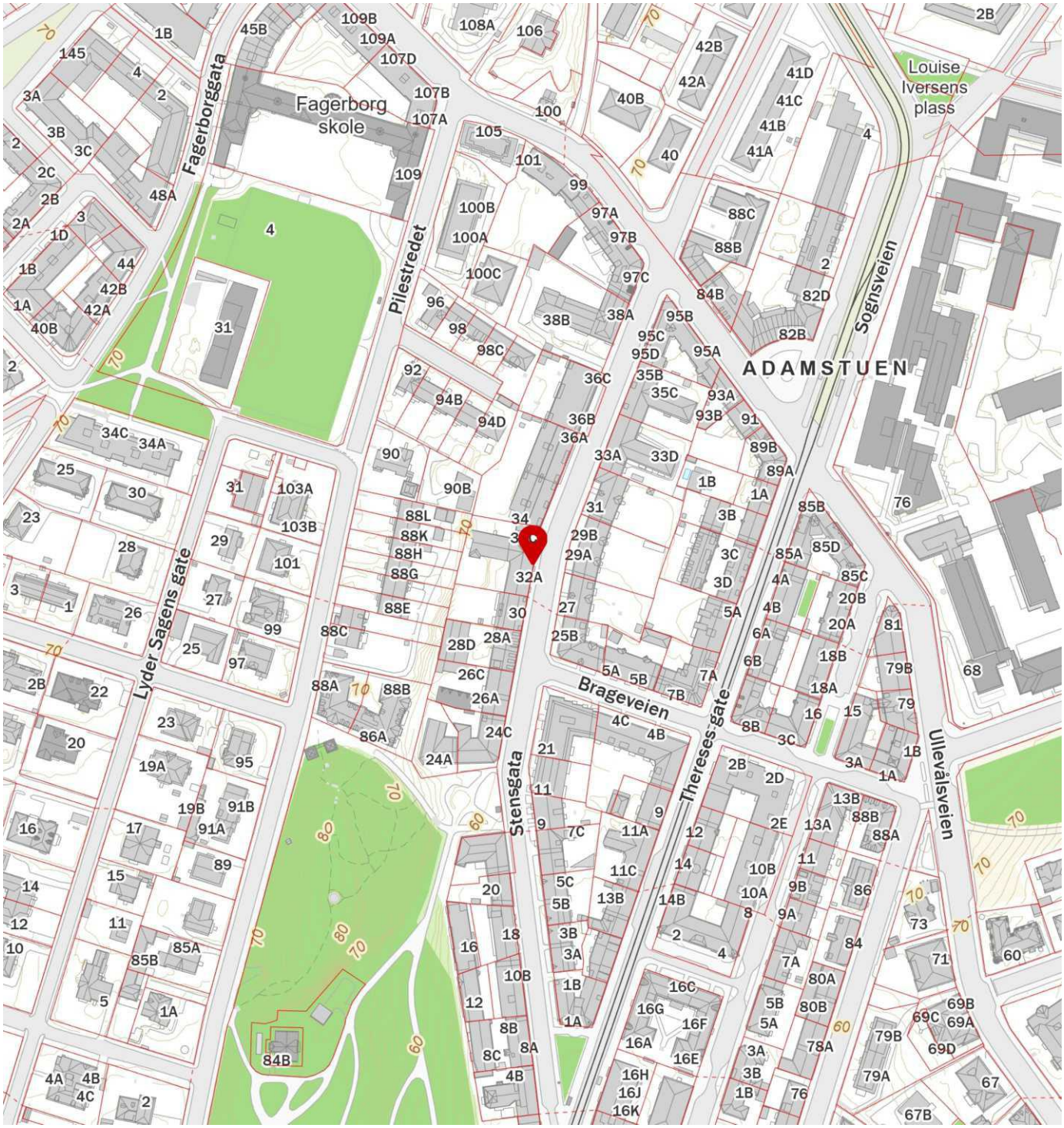
EVO Adamstuen	5 min
The Work Out	5 min

Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

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





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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stensgata 32A, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 200, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260254

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@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.
