PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

STENSGATA 32 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Stensgata 32 D, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 200, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26383

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvaming via peis og panelovner.

Utgang fra stue til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,2 m².
Imprengert tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.

Våtrommet er fra 2006.
Veggmontert servant i hvit utførelse med ettgreps blandebatteri
Stort veggspeil over servant.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

KVIK kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder, samt et vaskeom/bod i felles trappegang.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

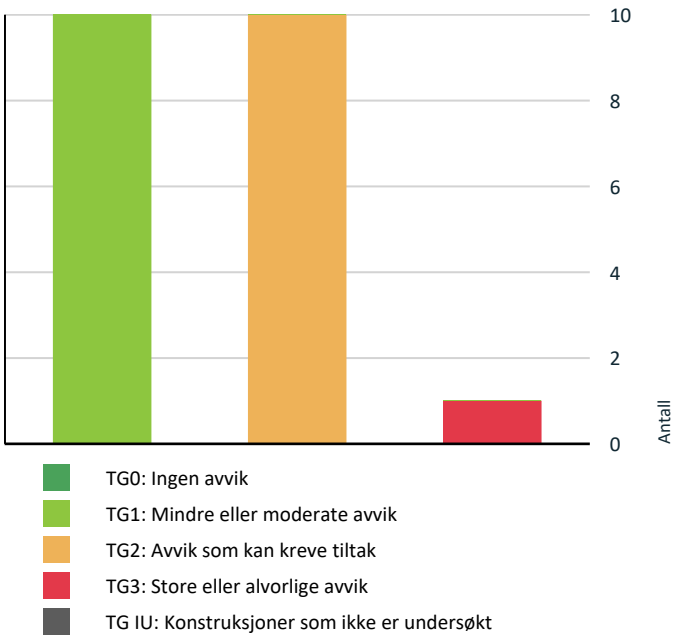
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

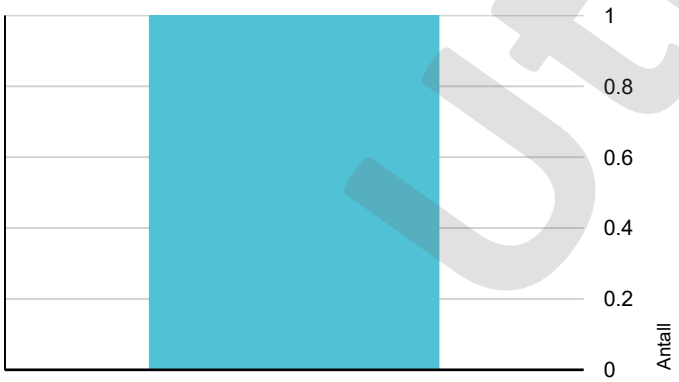
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Utkast

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele av anlegget. Gå til side

Det mangler kursfortegnelse i sikringskapet.

⚠ Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

Det er ingen brannsertifisering på ytterdøren.

Utkast

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1904

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.
Enkelte vinduer er merket med produksjonsår 1984 & 2021.

Eldre vinduer med trerammer 1+1 glass.

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

Vurdering av avvik:
• Flere av vinduene har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

* Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Original ytterdør i lakkert/malt trevirke.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Utkast

Tilstandsrapport

___

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

Vurdering av avvik:
• Entrédøren er over 30 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

___

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål-konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,2 m².

Imprengert tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Utkast

Tilstandsrapport

Bygning oppført i 1904 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire fra byggeåret.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i teglstein/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1904, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Utkast

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Heltregulv

Øvrige rom:
Heltregulv

———

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes.
Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Gulvoverflatene i boligen viser typiske tegn på slitasje som følge av alder. Jevnt over bærer overflatene preg av slitasje slik som riper, hakk og naturlige utglidninger.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Tiltak:
Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater, tapet og panel.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,15 m.

———

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 25 mm over en lengde på 2 meter i stuen.

- Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm over en lengde på 2 meter på kjøkken.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.
2-fløyet dører til stue/kjøkken og stue/entré.

_____

Normal og forventet bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2006.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Utkast

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• 1) Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

2) Det vanntette sjiktet har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.1 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger økt risiko for aldersrelatert svekkelse og funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• 1)
Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.
Forholdet krever normalt ikke akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.
_____

2)
Konsekvens:
Fortsatt brukstid for det vanntette sjiktet kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende og tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet mister sin funksjon.

Det vanntette sjiktet er i hovedsak skjult bak overflatematerialer, og eventuell svekkelse eller funksjonssvikt kan utvikle seg uten tydelige synlige symptomer på våtrommets overflater.

Svikt i det vanntette sjiktet kan medføre omfattende fukt- og vannskader på våtrommet og tilstøtende bygningsdeler. Slike skader kan være omfattende og kostnadskrevende å utbedre.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av det vanntette sjiktet på sikt.

Våtrommet bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller andre symptomer på svikt.



Utkast

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert servant i hvit utførelse med ettgreps blandebatteri
Stort veggspeil over servant.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil i himling.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt og utilstrekkelig fjerning av fukt. Dette øker risikoen for kondens over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved spalte under dør eller egen ventil, slik at nødvendig luftutskifting oppnås.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KVIK kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

—

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Utkast

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er manglende avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

Utkast

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.
I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

—

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

⚠ Elektrisk anlegg

Utkast

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele av anlegget.

Det mangler kursfortegnelse i sikringskapet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

Det er ingen brannsertifisering på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en eventuell brann kan eldre branntekniske løsninger medføre økt risiko for raskere brann- og røykspredning sammenlignet med bygninger oppført etter dagens krav.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens byggtekniske nivå. Ved rehabilitering, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak kan det imidlertid utløses krav til brannteknisk oppgradering. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av bygningens samlede brannsikkerhet, må dette utføres som en særskilt brannteknisk vurdering.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

——

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele av anlegget.

Det mangler kursfortegnelse i sikringskapet.

• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

Det er ingen brannsertifisering på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ved en eventuell brann kan eldre branntekniske løsninger medføre økt risiko for raskere brann- og røykspredning sammenlignet med bygninger oppført etter dagens krav.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens byggtekniske nivå. Ved rehabilitering, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak kan det imidlertid utløses krav til brannteknisk oppgradering. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av bygningens samlede brannsikkerhet, må dette utføres som en særskilt brannteknisk vurdering.

Utkast

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

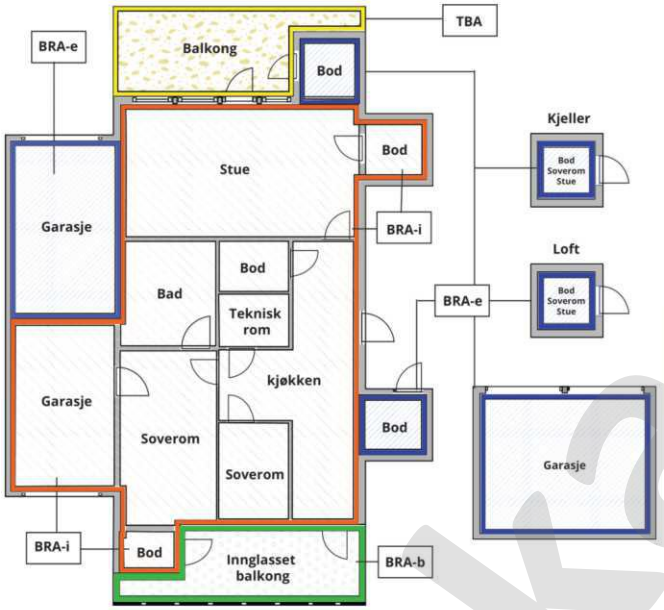
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Arealer

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	92	1		93	6
Loft (bod)		4		4	
Kjeller (bod)		10		10	
SUM	**92**	**15**			**6**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, to soverom	Bod/vaskerom i felles trapp	
Loft (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		Bod	

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten er målt til ca 91,6 m².
I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.
Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.
Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger.
Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 6,2 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller, en i felles trappegang (bod/vaskerom), samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 10 m².

Felles trappegang:
Bod/vaskerommet er målt til ca 1,4 m².

Loft:
Loftboden har et måleverdig areal på ca 3,5 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Anette Sissener Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	200		24	1223 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Stensgata 32 D

Hjemmelshaver
Amundsen Anette Sissener

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Utkast

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1904 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire fra byggeåret.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i teglstein/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Utkast

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

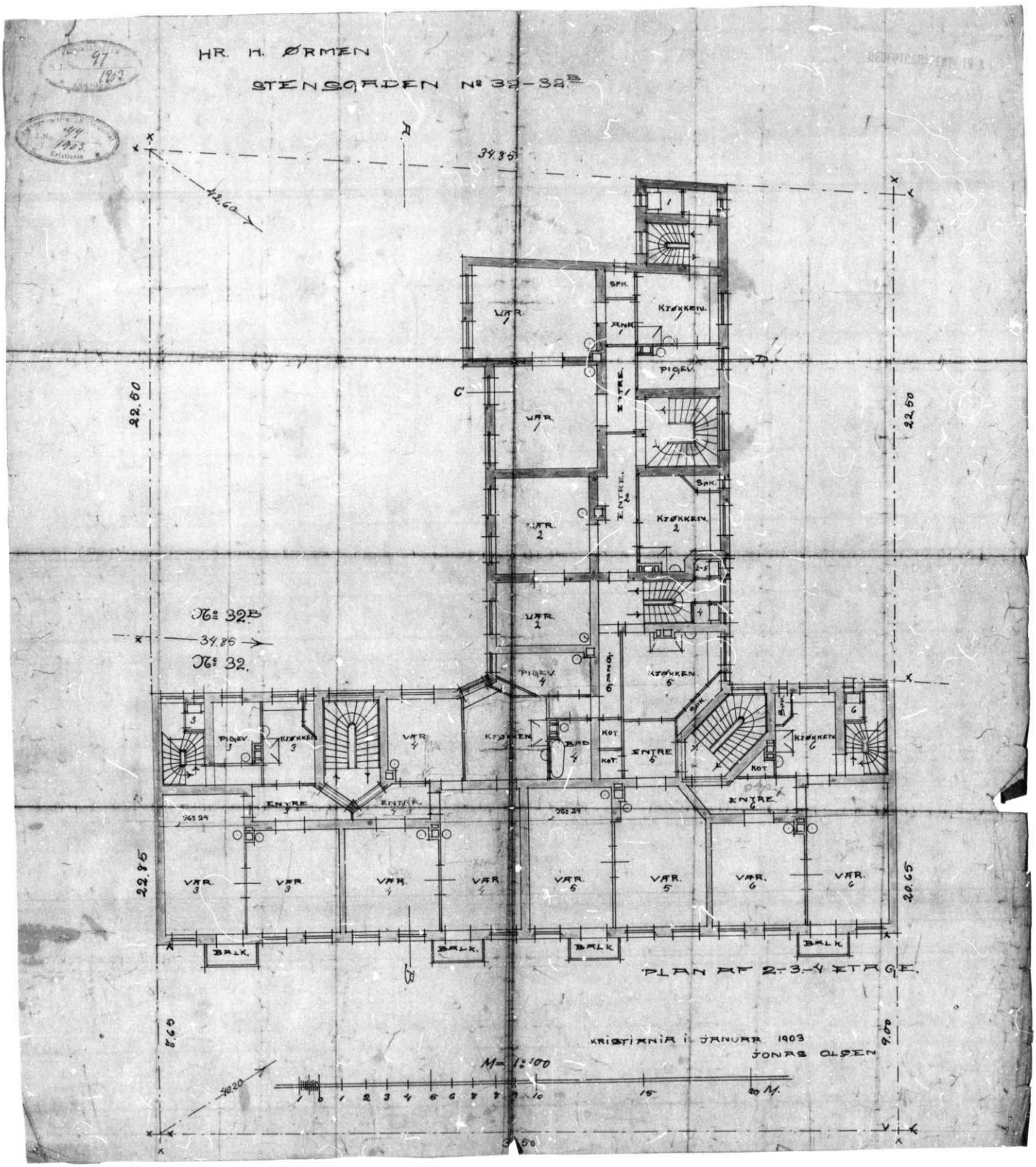
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

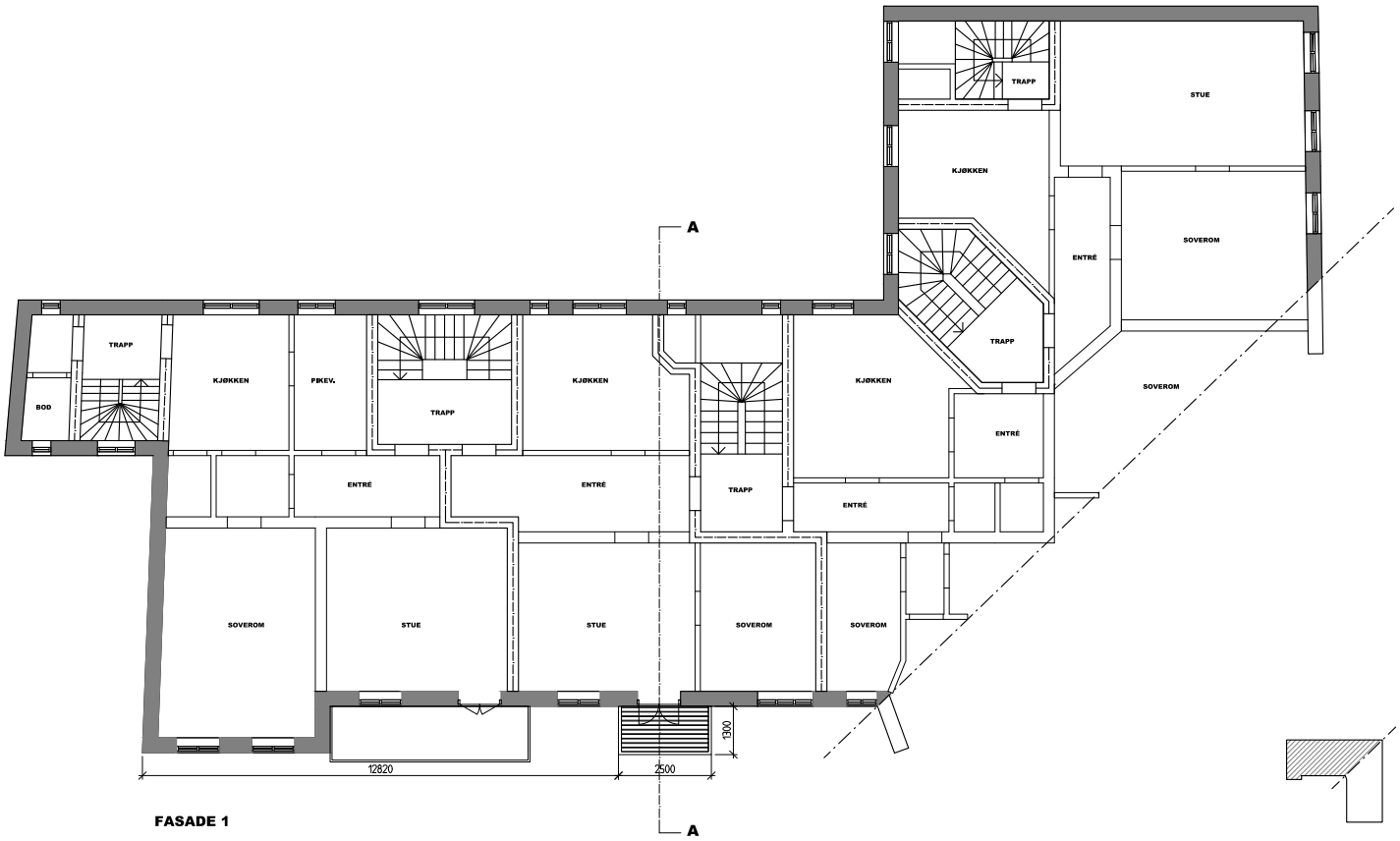
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Utkast


HR. H. ØRMEN
STENGADEN Nº 32–32B
97 1903
44 1903
34.85
42.60
22.60
22.60
Nº 32B
34.85
Nº 32.
22.85
20.65
8.65
9.60
40.20
A
B
C
D
X
Y
VÆR.
KJØKKEN.
PIGEV.
SPK.
ENTRÉ.
ENTRE.
BAD
KOT.
BALK.
M= 1:100
1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 M.
PLAN AF 2-3-4 ETAGE.
KRISTIANIA I JANUAR 1903
JONAS OLSEN

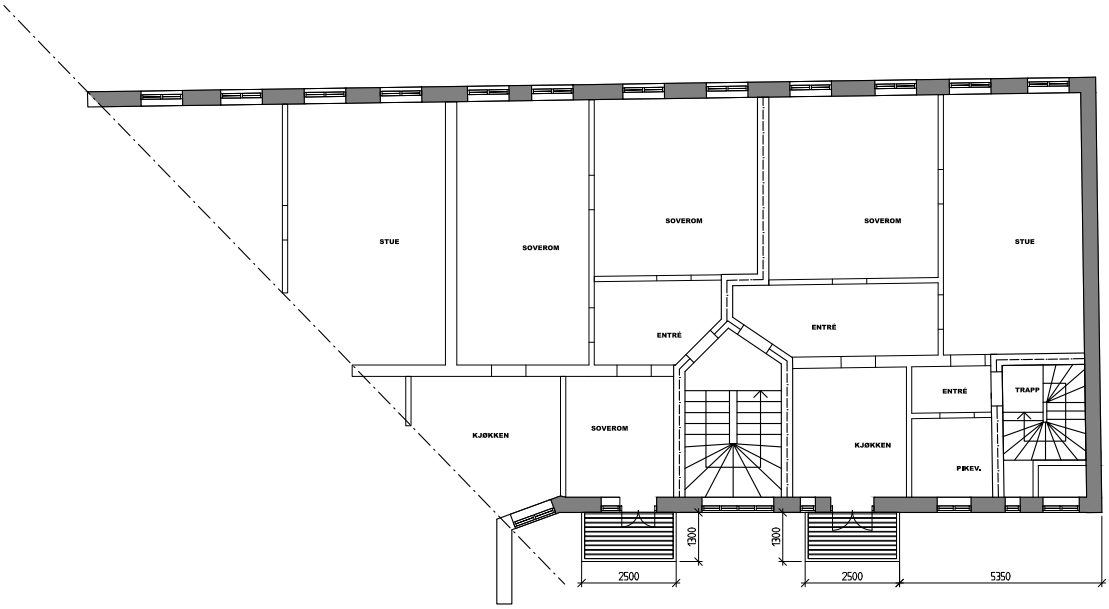


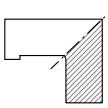
FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	STENSGATE 32		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4		
Orginaldato: 30.04.2013	Tegnet av: ALF	Godkjent: B-team FG	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1552-01	Dato/Sign	Dato/Sign	Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrett		

Bakkegrenda as
Thorvald Meyersvei 42B
0855 Oslo
post@bakkegrenda.no
+47 22 20 72 70
+47 22 20 72 79
NO 971634822 MVA
Bankgiro 9290 06 74250
Norges Arkitekt Forbund
Norges Ingeniør- og Teknologiforbund





FASADE 2

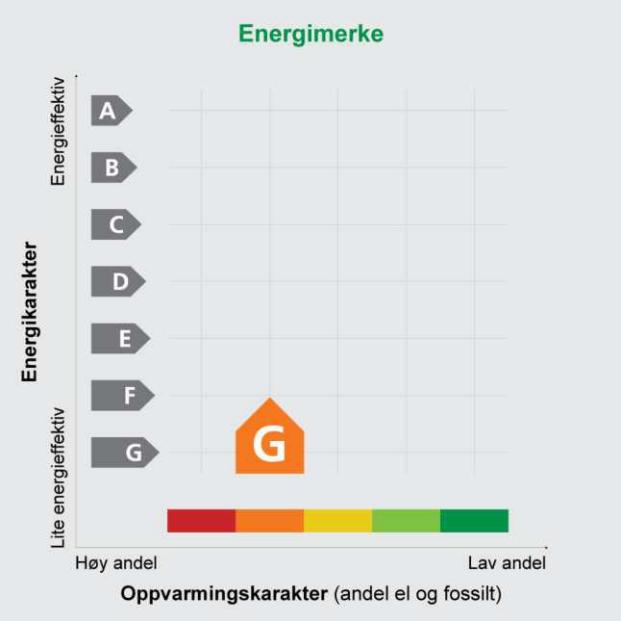
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	STENSGATE 32			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
30.04.2013	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1552-02				
Prosjektnivå	Godkjent for			
Byggesøknadstegninger	arbeidsrett			

Bø Bergtorvet as
Thorvald Meyersgate 42B
0554 Oslo
post@bteamgruppen.no
+47 22 20 03 76
MV 976668822 MVA
Bankgiro 93809676256
Org.nr 976668822 MVA
Nina Fredrik Gravbrot

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 32 D
Postnr	0358
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	200
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1285505
Dato	30.06.2021



Innmeldt av	Ine-Camilla Fiskum Graven

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1904
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 32 D
Postnr/Sted: 0358 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.06.2021 12:39:50
Energimerkenummer: A2021-1285505
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Ine-Camilla Fiskum Graven

Gnr: 216
Bnr: 200
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgt 32		**Vår ref.:**	773/24	**Fødselsdato eier:**	21.03.1995
STENSGATA 32 D		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO		**Eiere:**	Anette Sissener Amundsen		
Organisasjonsnr:	980 411 869	**Seksjonsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 849**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 683
	Avdrag IN-lån	470
	Renter IN-lån	1 696

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	268 749	Gjeld siste årsoppg.:	272 693
Klient ajourf. lån:	5 860 417,47	Klient gj. s. årsoppg.:	2 935 241

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2026: 7.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 238

Saldo per 17.09.2026: 2 892 795

Andel av saldo: 268 750

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2046)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 8

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 8

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. 17.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	272 693	Andre inntekter:	3 842
Annen formue:	79 237	Utgifter:	21 516		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 216/200 - seksjon:24

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
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Sameiet Stensgt 32	**Vår ref.:**	773/24	**Fødselsdato eier:**	21.03.1995
STENSGATA 32 D	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO	**Eiere:**	Anette Sissener Amundsen		

Organisasjonsnr: 980 411 869

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.:**	773/24	**Fødselsdato eier:**	21.03.1995
STENSGATA 32 D	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO	**Eiere:**	Anette Sissener Amundsen		

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:

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

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

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

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

B.J.-No. 224
1903

Fundeb.bl.
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 Januar 1903. Attesteret

150-03-I

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 Bygningskommission.

Kristiania den 29 Januar 1903.

O. Bjelke Hotterman

13/1903

Grundene er ikke sammenslaat. Tvivlsomt ivrigt at Nummeret.

30 Januar 1903.

Kjærnaas Tolp.

REGULERINGSCHEFEN 1b/03 CHRISTIANIA

L. S. Wang

Gaden er 15,7 m bred; den er ikke opmaalt. Nordfarholdt af midtlinien bestemmes ved den rette linie fra vinkelpunktet ved nr. 24 - cote 59.4 - til vinkelpunktet ved nr. 32 - cote 64.3 - stigning 1:26,8.

Kra 2den februar 1903

A. Bjerknes
kst.

Indkl. 4/2 03

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

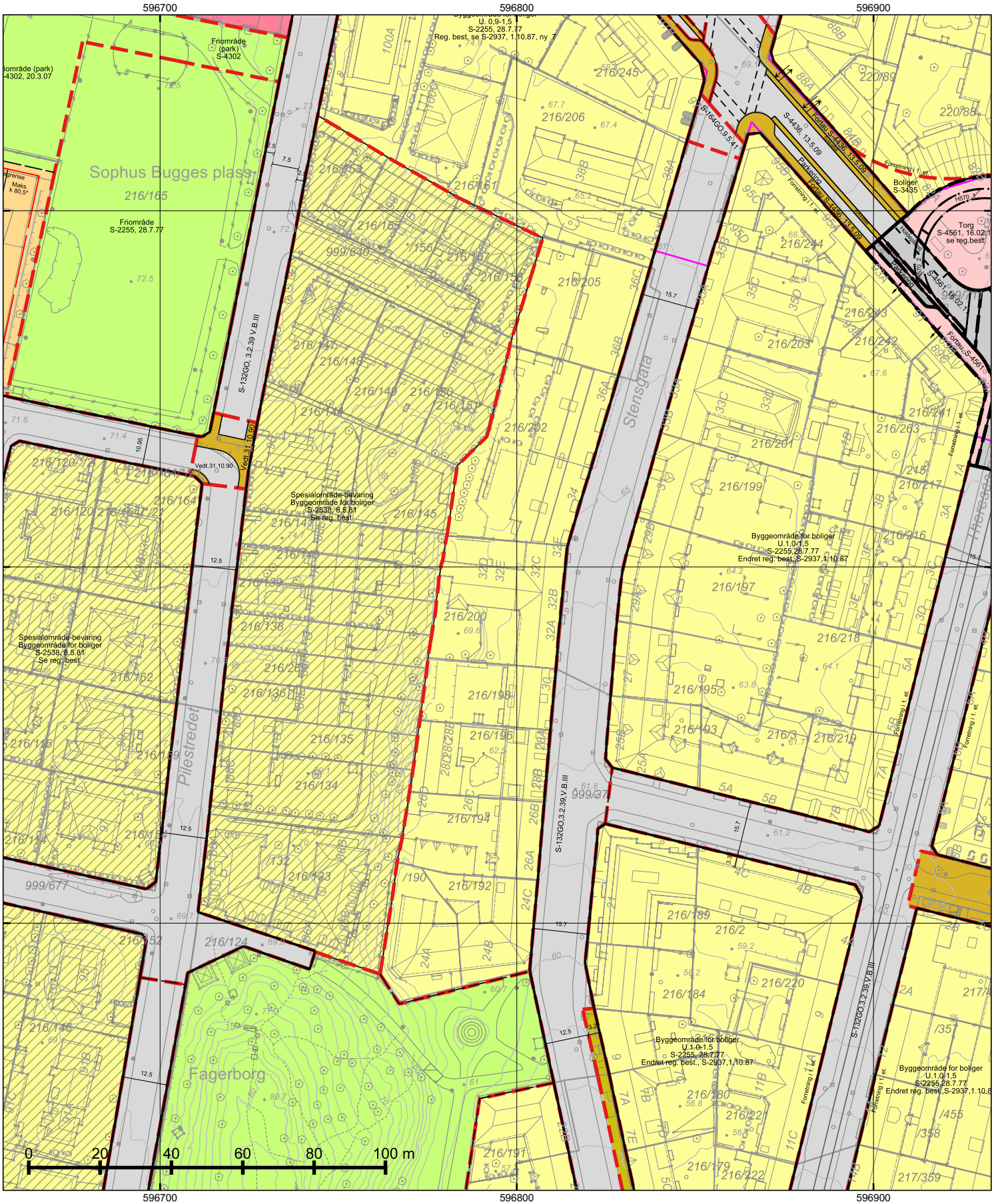
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

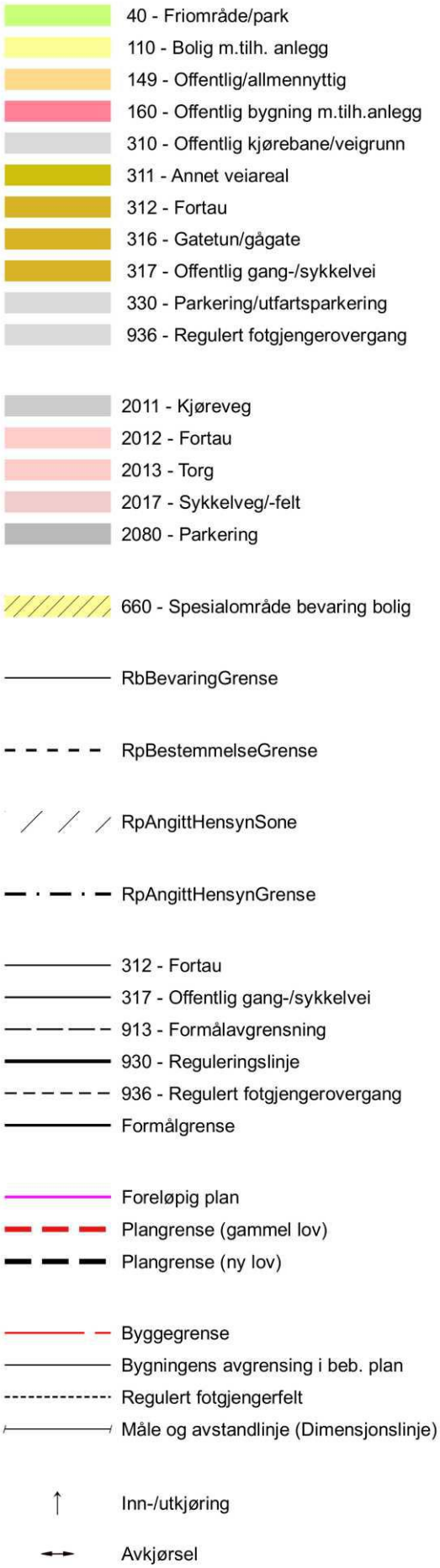
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2016 av:

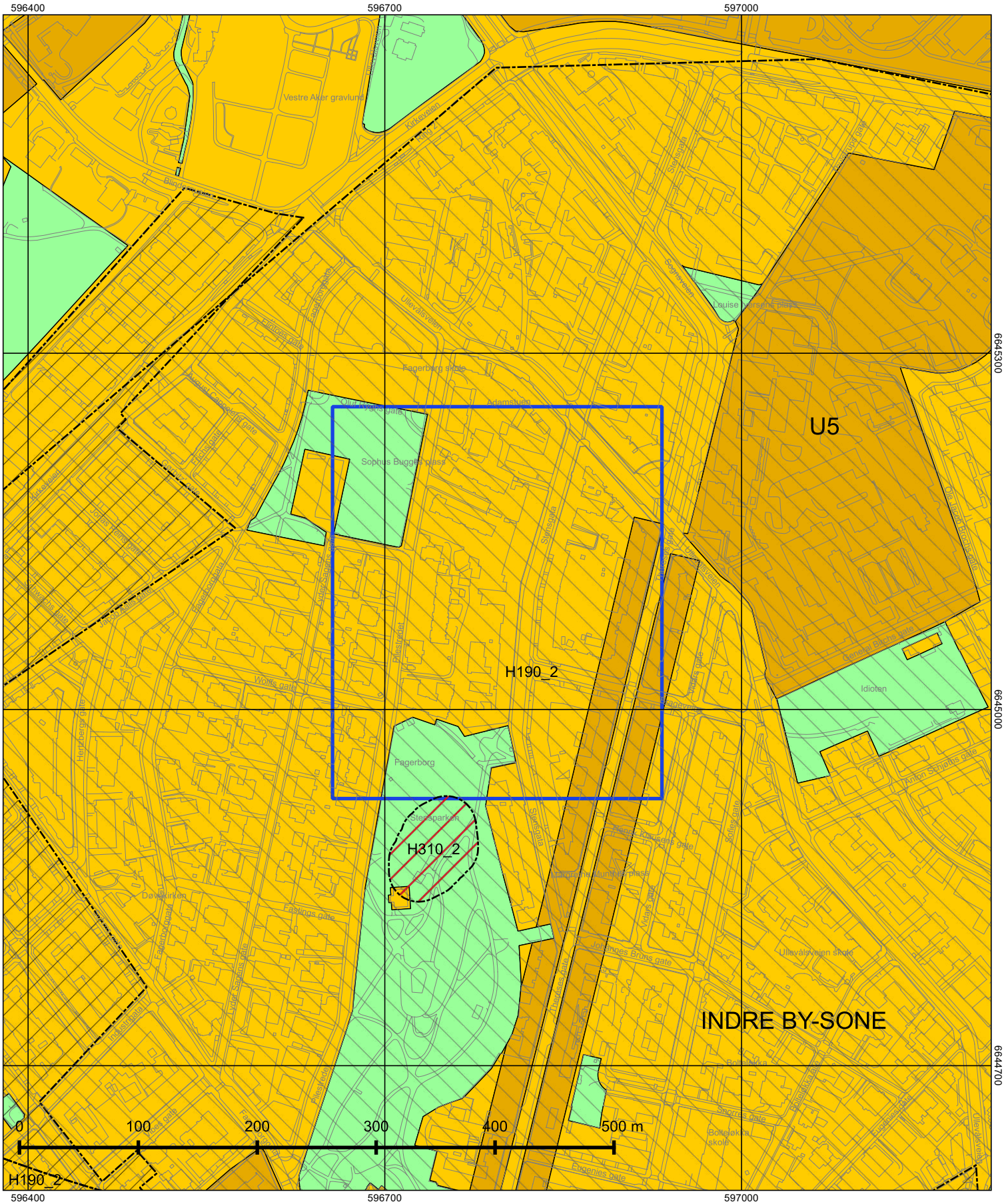
Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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


596700
596800
596900
6445200
6445100
6445000
Sophus Bugges plass
Friområde (park) S-4302
Friområde S-2255, 28.7.77
Spesialområde-bevaring Byggeområde for boliger S-2538, 8.5.81 Se reg. best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Torg S-4561, 16.02.71 se reg.best
Boliger S-3435
Stensgata
Prestredet
Fagerborg
S-132GO, 3.2.39 V.B.III
S-164GO, 9.541
S-4436, 13.5.09
Fortau S-4436, 13.5.09
Bakkeanlegg
Fortau S-4561, 16.02.71
Fortau S-4561
Fortau S-4561
Fortau S-4561

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163291/86540196
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



Stensgata 32D

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 0.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Stensgata Linje 19N	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	4 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	5 min
Joker Theresesgate	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Boots apotek Bislett	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	13 min

SPORT

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
The Work Out	7 min
EVO Adamstuen	8 min

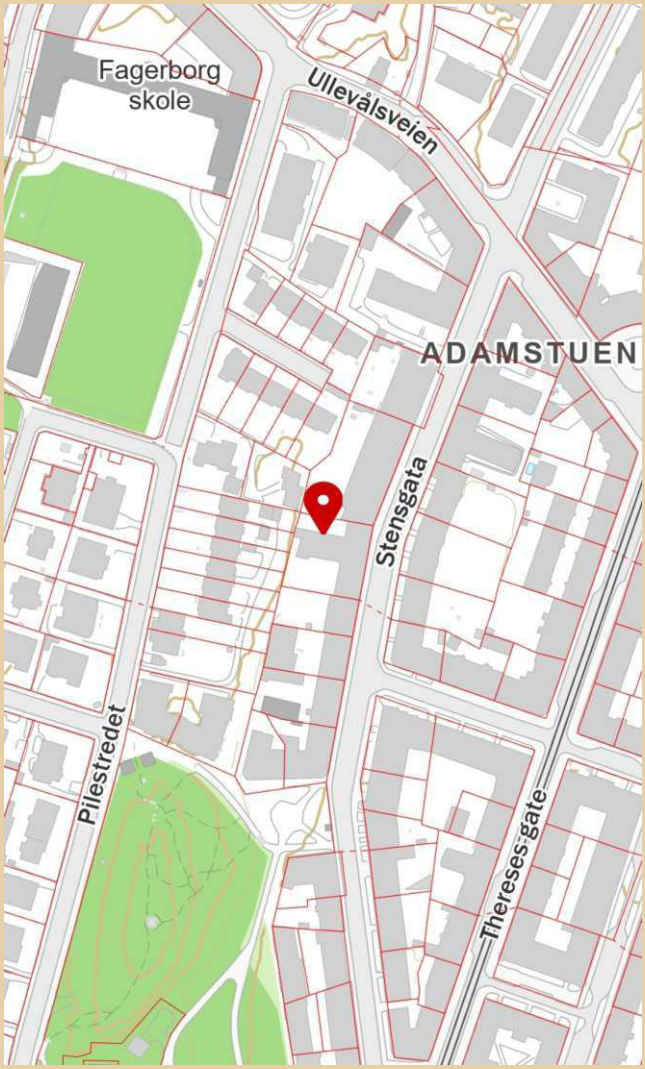
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Stensgata 32D

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 0.4 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km	
Heltberg Bislett	12 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	6 min 0.5 km	
Stensgata Linje 19N	6 min 0.5 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km	

BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	4 min 0.4 km	
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km	
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	5 min
Joker Theresesgate	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Boots apotek Bislett	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	13 min

SPORT

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
The Work Out	7 min
EVO Adamstuen	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Stensgata 32D

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 0.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Pilestredet 86 - 11294	2 min
Pilestredet 86 - 11293	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Stensgata Linje 19N	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

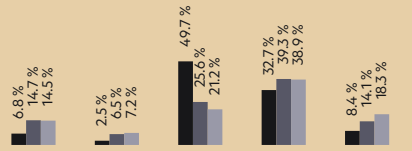
BARNEHAGER

Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	4 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Adamstuen	5 min
Joker Theresesgate	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
The Work Out	7 min
EVO Adamstuen	8 min

«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»

— Sitat fra en lokalkjent

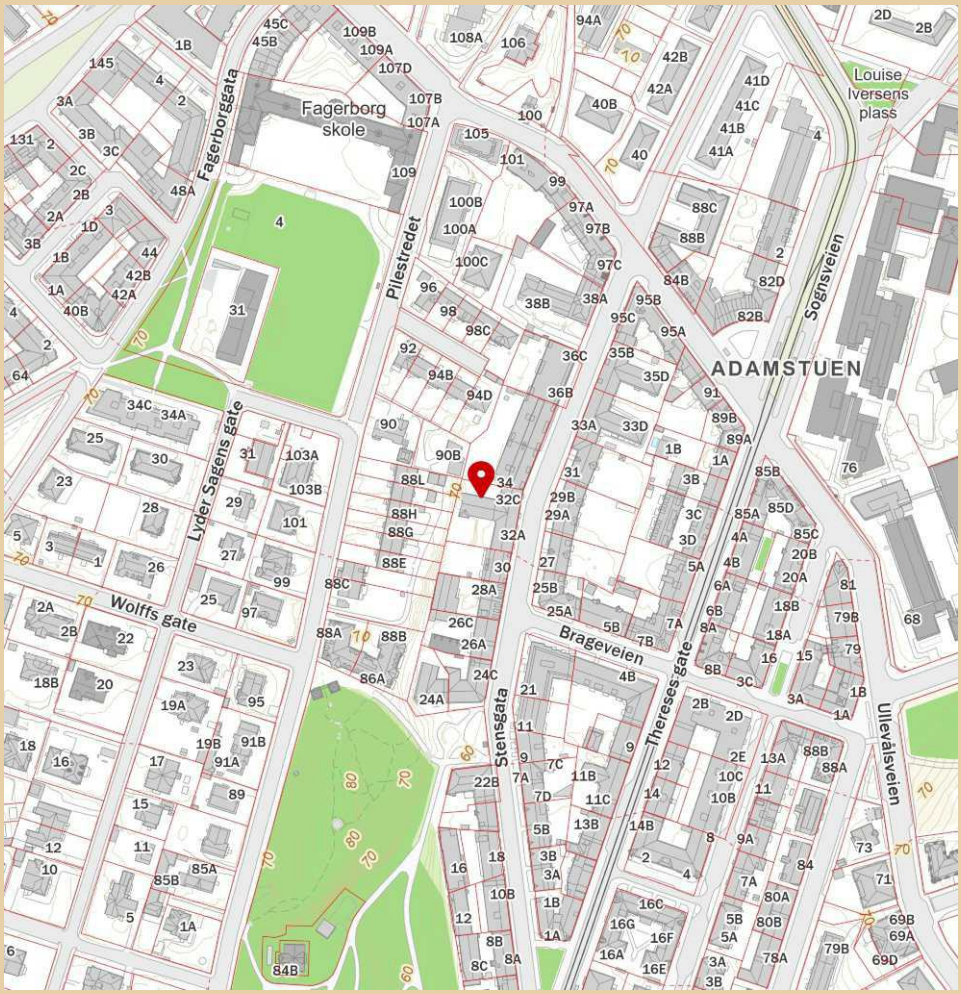
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 32 D, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 200, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260533

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
