PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

STENSGATA 33B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Stensgata 33 B, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 201, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26125 **Eiendomsverdi ref nr:** RN1686

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong i 2. etasje, sentralt beliggende i bydel St.Hanshaugen i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Peisovn i stuen for vedfyring.
Varmtvann fra bereder plassert i himling på baderom.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i kompositt fra 2021.
Integrerte hvitevarer.

Baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2007.
Dusjnisje og veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra kjøkkenet til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

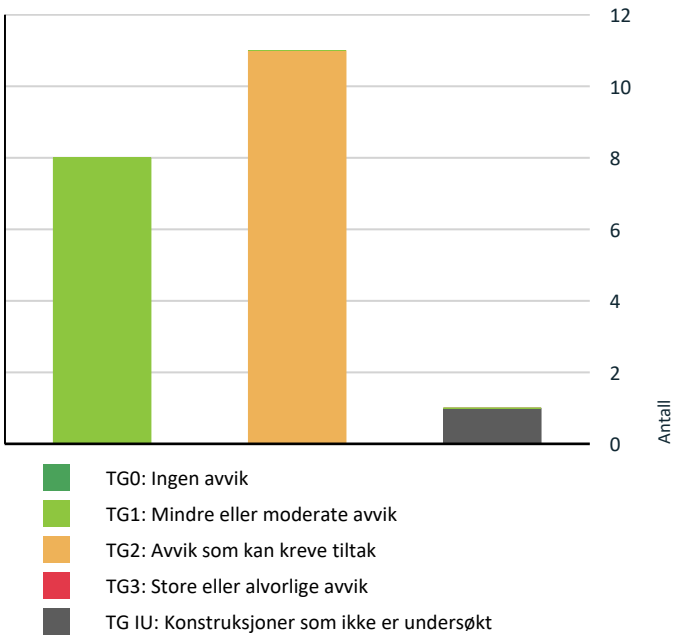
2-roms leilighet med balkong i 2.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til originale plantegninger som er sendt over fra megler:
- Tidligere pikeværelse er i dag baderom.
- Tidligere spiskammers er i dag en del av kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 2.ETASJE



Byggeår
1902

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, ingen synlig merking på glass.
Eldre vindu med ett lags glass på kjøkkenet (blyglass).
Ingen barnesikring på vinduer.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2007.
På befaring ble det påvist noe værslitt trevirke på dør, behov for noe vedlikehold.

–

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

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Tofløyet brannklassifisert entrédør.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong.
Oppført i fastmonterte stålkonstruksjoner til yttervegg.
Balkongen er oppført med stålramme og stålgelendre.
Balkongdekket er belagt med terrassebord.
Balkongen er beliggende mot stille gårdsrom.

Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 m.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i støpejern med malte trinn.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1902 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
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.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport

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 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.

–

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.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Tregulv.

Stedvis store sprekker og knirk i tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Vegger:
Malt panel.
Glatte, malte flater.
Stukkatur i stuen og på soverom.

Himlinger:
Malt panel.
Glatte, malte himlingsflater.
Rosett i stue og soverom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,06 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i noen rom).

Tilstandsrapport

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20-25 mm i flere rom.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

På befaring ble det påvist noe kort avstand fra ovn til brennbart materiale, dette bør sjekkes nærmere med produsent av peisovn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører.
Dør til baderom med glassfelt, og er kuttet i bunn.
Tofløyet dør til soverommet.

–

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

–

Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse. noe løst håndtak/vrider.
Døren er kuttet i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra 2007, i henhold til tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,76 m.

–

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

På befaring ble det påvist sprukket veggfliser, riss og riper i overflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er viktig å sørge for at vinduet er best mulig beskyttet mot vannsøl og annen fuktpåkjenning, for å forlenge bygningsdelens levetid og funksjon.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Rullestein i dusjsonen.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 50 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Jordingskabel bør festes til slukrist.

–

Tilstandsrapport

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modernisering av baderommet bør påregnes på sikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen synlig drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjsone med regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

På befaring ble det påvist noe slitasje på servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel.

–

Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2021, opplyst av forrige salgsoppgave.
Innredning fra Drømmekjøkkenet.
Profilerte malte fronter og benkeplate i laminat.
Benkeplate opplyst å være i kompositt med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benk.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert.

–

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

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Ukjent når kurs til platetopp er lagt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. 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.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er opplyst å være plassert i himling/kasse på baderommet.
Ikke kontrollert i sin helhet pga tilgang.
Kun kontrollert via inspeksjonsluke.

–

Det er opplyst av tidligere salgsoppgave at berederen er på 110 liter og være fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

I henhold til at det ikke er montert lekkasje sikring ved bereder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
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.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entrè/gang.
Automatsikringer og 10 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 07.11.2024.
Sak er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

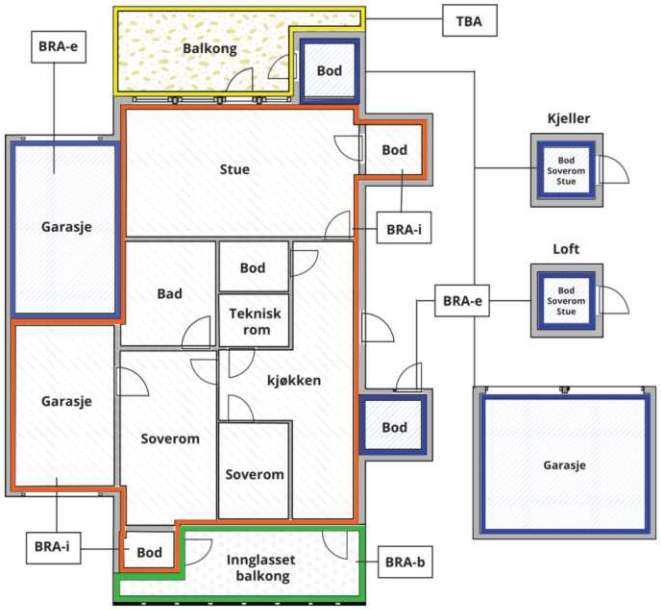
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong i 2.etasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	55			55	5	4	59
Kjeller (fellesareal)		12		12			12
SUM	**55**	**12**			**5**	**4**	**71**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

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

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra kjøkkenet til balkong med ett gulvareal på ca. 4,5 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 11,6 m².

–

Loft:
Leiligheten disponerer en loftsbod i (nabo oppgang) med ett gulvareal på ca. 6 m².
Boden er ikke målverdig pga skråtak.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale plantegninger som er sendt over fra megler:
- Tidligere pikeværelse er i dag baderom.
- Tidligere spiskammers er i dag en del av kjøkkenet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Frida Irene Sødal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	201	0	12	1120.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Stensgata 33 B

Hjemmelshaver
Sødal Frida Irene

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stensgaten 33	1171 / 33210	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	982969190

Felles formue
Kr. 33 811 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 23 232 13.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med balkong i 2. etasje, sentralt beliggende i bydel St.Hanshaugen i Oslo.
Attraktiv beliggenhet ved Adamstuen med alle servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til veterinærhøyskolen og Thereses gate med godt utvalg i butikker og servicetilbud.
Gangavstand til UiO, Blindern Høgskole i Oslo, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus, samt fine turområder som Stensparken, St. Hanshaugen og Marienlystparken.
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med gode buss- og trikk forbindelser.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1120,3 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 065- pr. måned.

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 borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består av en blanding av funkisgårder og eldre klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 1902 og oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	880465			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.04.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

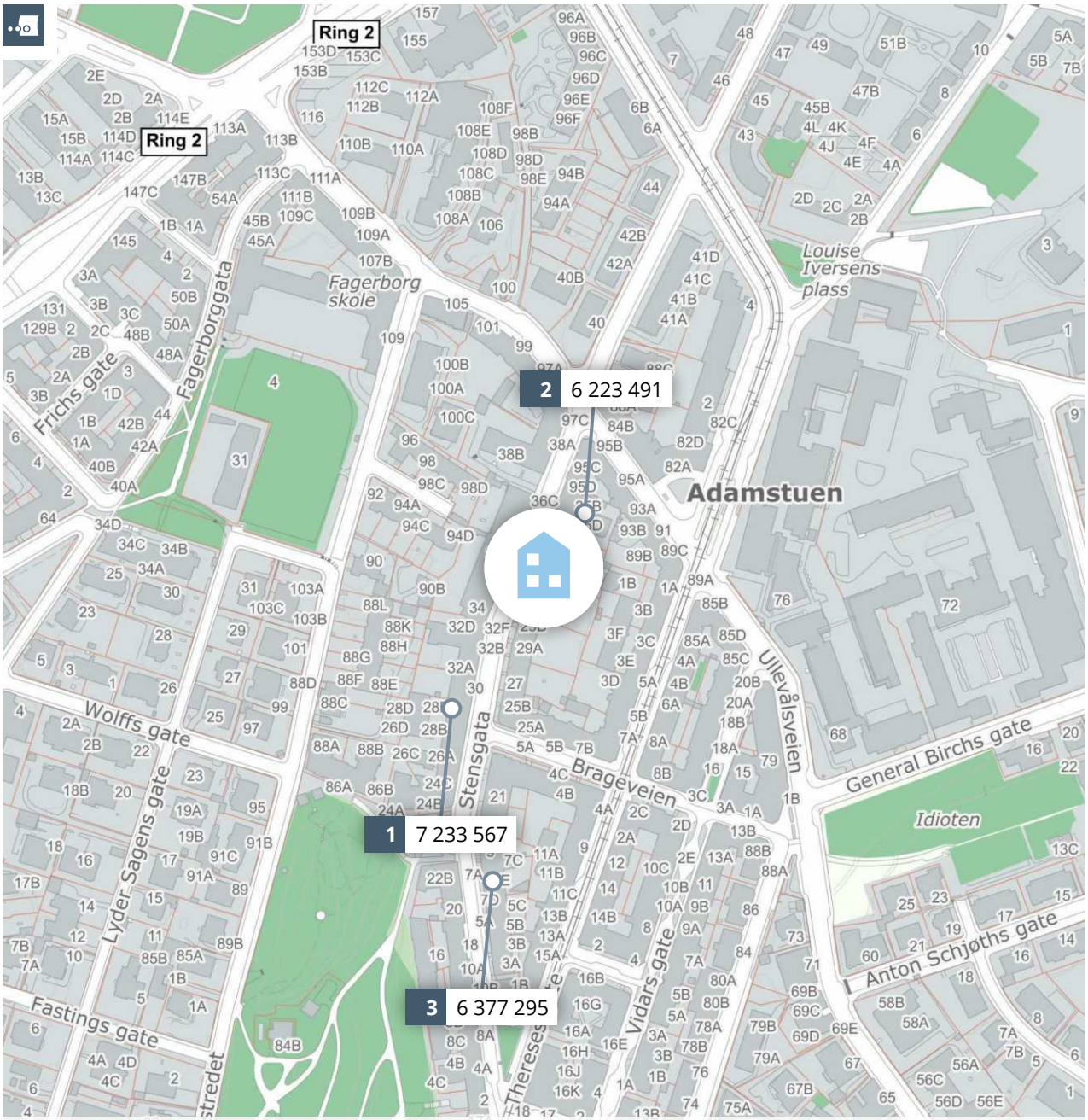
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.



Meglers verdivurdering

STENSGATA 33 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 16.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 33 B, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 216 BNR 201 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 6

Verdivurdert til

6 600 000

30 000	6 630 000	125 094
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	13 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1902

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stensgata 28 A 62 m² 1899 3. etg 1 sov			01.09.2025	6 500 000	**7 150 000**	83 567	7 233 567	**116 670**
2	Stensgata 35 C 52 m² 1902 5. etg 1 sov			06.05.2025	5 900 000	**6 160 000**	63 491	6 223 491	**119 683**
3	Stensgata 7 E 52 m² 1895 4. etg 1 sov			22.10.2025	5 750 000	**6 300 000**	77 295	6 377 295	**122 640**

Lys og lekker 2-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje, i en rolig sidegate med kort vei til alt byen har å by på.

Leiligheten har flotte, klassiske detaljer som rosett og stukkatur, og disponerer en hyggelig balkong med god plass til utemøbler.

Stuen er romslig og har plass til både spisegruppe og sofagruppe. I hjørnet står en peis som bidrar til både varme og atmosfære. Rommet får rikelig med naturlig lys fra flere store vindusflater.

Fra stuen er det adkomst til et romslig soverom med gode garderobeløsninger og plass til dobbeltseng. Også her er det godt med lysinnslipp.

Kjøkkenet ligger separat fra stuen og fremstår moderne og innbydende, med pene material- og fargevalg. Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Herfra er det utgang til boligens balkong.

Baderommet er av god størrelse med behagelige fargevalg, og har plass til en mindre vaskemaskin.

Entréen er romslig og tilbyr svært gode oppbevaringsmuligheter med plassbygget skyvedørsgarderobe og ekstra skap.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.05.2023	15.05.2023	07.08.2023	5 490 000	5 900 000	29 000	5 929 000
28.11.2020	07.12.2020	15.02.2021	5 200 000	5 225 000	50 000	5 275 000
11.10.2014	21.10.2014	17.12.2014	3 250 000	3 400 000	83 573	3 483 573
07.08.2007	13.08.2007	27.08.2007	2 190 000	2 550 000	-	2 550 000
10.09.2004	20.09.2004	14.10.2004	1 590 000	1 630 000	60 836	1 690 836
24.10.2001		24.10.2001	-	1 450 000	-	1 450 000
03.11.1994		03.11.1994	-	535 000	-	535 000

+2 omsetninger

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

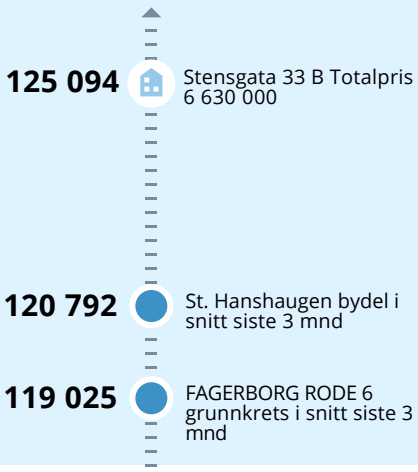
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 4.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260206

Selger 1 navn
Frida Irene Sødal

Gateadresse
Stensgata 33B

Poststed	Postnr
OSLO	0358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 880465

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260206

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble observert skjeggkre i sameiet i juli 2025. Etter funnet ble hele bygget behandlet av Anticimex, og det har ikke vært observert skjeggkre siden. Forholdet fremstår derfor som håndtert.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn utført av Elvia i leiligheten i 2024. Det ble ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260206

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble observert skjeggkre i sameiet i juli 2025. Etter funnet ble hele bygget behandlet av Anticimex, og det har ikke vært observert skjeggkre siden. Forholdet fremstår derfor som håndtert.

Document reference: 92260206

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260206

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Sødal	ecdea2b7caf1b76b7781fb a89571e69c7120bf44	15.04.2026 08:58:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260206

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

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Tuva Linea Haugen Westin
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: tuva.westin@privatmegleren.no

Deres ref.: cfe6501a-2b51-4f09-9a27-96da63eab418 . Vår ref.: 1119-1-12 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stensgaten 33
Organisasjonsnr:	982969190
Seksjonseier:	Sødal, Frida Irene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Stensgaten 33, 0358 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	216
Bnr.	201

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 880465.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle hunder og katter skal registreres, hendvendelse styret for skjema. Felleskostnader økes fra 01.02.2025 med 5%.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208005995
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	927 274,00
Innfrielsesdato:	28.02.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207359920
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	301 661,00
Innfrielsesdato:	30.01.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207893854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%

Restsaldo	357 138,00
Innfrielsesdato:	29.02.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 064,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	83,00	
Felleskostnader	3 981,98	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	398,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 893,-
Annen formue:	33 811,-
Gjeld:	23 741,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208005995
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207359920
Restsaldo:	10 636,49
Kapitalkostnader:	186,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207893854
Restsaldo:	12 595,51
Kapitalkostnader:	118,64
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 232,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ingar Brandal, e-post: stensgt33@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1119
SAMEIET STENSGATEN 33

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STENSGATEN 33

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1119

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STENSGATEN 33

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sandra Austgard (styreleder) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christian Talleraas er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1119 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingar Brandal

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Østensen Ernø

Styrets årsrapport

Styret ønsker å komme med en redegjørelse for arbeidet som er gjort siden sist årsmøte:

Administrasjon: Det har blitt avholdt 6 styremøter i perioden, disse møtene har både vært fysiske og digitale. Styret har også utført og videreutviklet HMS-arbeidet og behandlet innkomne henvendelser og saker fra beboere, eiere, og eksterne.

Gjennom perioden har vi arbeidet med å få digitalisert en del av det som har blitt gjort i sameiet fra starten av 2000-tallet fram til at nettløsningen Styrerommet ble tatt i bruk. Samtidig som vi har fått oversikt over arbeidet som har blitt gjort, har det vært mulig for oss å kunne legge planer for vedlikeholdsarbeider i årene som kommer.

Kommunikasjon: Den foretrukne kommunikasjonsmetoden er Vibbo, og vi har oppfordret alle beboere om å ta i bruk løsningen. Det at alle er på Vibbo gjør kommunikasjonsflyten betraktelig bedre, henvendelser behandles raskere og arbeidet blir mer oversiktlig. Styret ser at det fortsatt er noen som ikke bruker løsningen, særlig leietakere, så andre metoder som Facebook, lapper i oppgang, brev i postkasser og SMS har blitt brukt.

Vedlikeholdsarbeid: Vi har fått byttet ut noen av utelampene i bakgården, så nå er alle lampene av lik størrelse. Ellers har det blitt gjort enkelt vedlikehold i fellesområdene og bodene. Vi har også hatt elektriker for å se på det elektriske arbeidet i kjelleren, og i høst ble det leid inn eie inn håndtverker for å justere ytterdøren i oppgang A.

Leverandører og tjenestetilbud: Det er inngått en rammeavtale med Oslo vest elektro AS. Det innebærer at vi får en lavere timespris på elektriker, og noe rabatt på det materiellet de leverer, samt et elektrikerfirma som kjenner vårt sameie. Rammeavtalen gjelder sameiet og den enkelte beboer.

Spesielle uforutsette hendelser: Det har blitt tydelig at vi har vært avhengig av at styremedlemmer gjør mye det forefallende arbeidet i sameiet. Fram til nå har driften av sameiet vært basert på at alle beboere bidrar, men vi ser at folk har en travel hverdag og vi skjønner tiden ikke strekker til. Det er derfor et behov for å få inngå avtale for å få levert vaktmestertjenester rundt en gang i måneden. Det ideelle er om vi får vaktmester, snømåking, gressklipp og trappevask i ett, dette er noe vi jobber med i skrivende stund, og vi håper det er på plass innen kort tid.

Beboeraktiviteter: Det har blitt avholdt to dugnader, henholdsvis vår og høst, begge med påfølgende sosialt etter endt arbeid. Det er også opprettet en hagegruppe som har til formål å gjøre uteområdene i sameiet enda triveligere. Gruppen er i sin spede begynnelse og vi ser fram til hva de vil utrette.Om du kan tenke deg å bli med, så kan du melde deg inn i hagegruppa på Vibbo.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 771 933.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1 februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STENSGATEN 33
ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 672	1 331 259	1 410 000	1 468 000
Andre inntekter	3	4 543	2 682	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 415 215**	**1 333 941**	**1 410 000**	**1 468 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 616	-6 180	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-109 730	-104 210	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-4 500	-6 875	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-51 047	-45 168	-201 000	-203 000
Forsikringer		-146 517	-136 895	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-264 164	-222 061	-265 000	-305 000
Energi/fyring	10	-14 459	-14 484	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 366	-214 004	-216 000	-225 000
Andre driftskostnader	11	-62 050	-56 171	-84 700	-81 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-931 909**	**-874 507**	**-1 148 200**	**-1 232 000**
DRIFTSRESULTAT		**483 306**	**459 434**	**261 800**	**236 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 788	2 145	0	0
Finanskostnader	13	-138 220	-127 705	-136 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-128 432**	**-125 560**	**-136 000**	**-129 000**
ÅRSRESULTAT		**354 874**	**333 874**	**125 800**	**107 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		354 874	333 874		

SAMEIET STENSGATEN 33
ORG.NR. 982 969 190, KUNDENR. 1119

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	9 993
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 626	-9 993
Forskuddsbetalte kostnader		55 416	55 777
Driftskonto OBOS-banken		476 625	574 456
Sparekonto OBOS-banken		257 353	128
SUM OMLØPSMIDLER		**793 021**	**630 361**
SUM EIENDELER		**793 021**	**630 361**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-948 071	-1 302 945
SUM EGENKAPITAL		**-948 071**	**-1 302 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 720 004	1 816 693
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 720 004**	**1 816 693**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 680	9 993
Leverandørgjeld		7 550	87 139
Påløpte renter		723	12 071
Påløpte avdrag		0	7 410
Andel kortsiktig gjeld		3 135	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 088**	**116 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**793 021**	**630 361**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2025
Styret i Sameiet Stensgaten 33

Sandra Austgard Stine Margarethe Biong Lene K. Wigers Brekken

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige
poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av
de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 252 368
Lån dører m.m.	126 432
Trappevask	31 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 410 672**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 243
Nøkler	1 020
Skilt	280
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 543**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 616.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 500**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 853
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 436
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 047**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-177 926
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-264 164**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 459
SUM ENERGI / FYRING	**-14 459**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 443
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 593
Annet driftsmateriale	-4 126
Renhold ved firmaer	-34 129
Snørydding	-11 676
Andre fremmede tjenester	-1 106
Trykksaker	-18
Porto	-208
Bank- og kortgebyr	-2 751
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-62 050**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 788
SUM FINANSINNTEKTER	**9 788**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-138 173
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-138 220**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS 1		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-750 000	
Nedbetalt tidligere	362 229	
Nedbetalt i år	36 473	
		-351 298
Obos-Banken AS 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-438 615	
Nedbetalt tidligere	51 134	
Nedbetalt i år	12 598	
		-374 883
Obos-Banken AS 3		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-1 134 356	
Nedbetalt tidligere	92 915	
Nedbetalt i år	47 618	
		-993 823
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 720 004**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbetalt - kundenr 457534	-3 135
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 135**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 33

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 33 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: 7JJE1-AFG04-M6ISG-PEQYL-G5X74-188NU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7JJE1-AFG04-M6ISG-PEQYL-G5X74-188NU

A member firm of Ernst & Young Global Limited

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.03.25
Selskapsnummer: 1119 **Selskapsnavn:** SAMEIET STENSGATEN 33

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sandra Austgard (styreleder) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Christian Talleraas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ingar Brandal

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Østensen Ernø

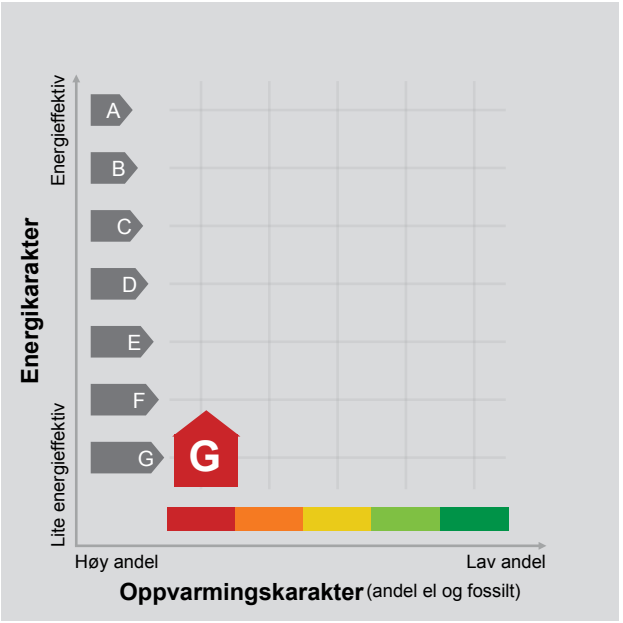
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 33B
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	11
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527667
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	0752e67b-ab64-441d-8648-5b689d7d38b7
Dato	01.05.2023



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 8 202 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 540 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 33B
Postnr/Sted: 0358 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 01.05.2023 9:06:08
Energimerkenr: 0752e67b-ab64-441d-8648-5b689d7d38b7

Gårdsnr: 216
Bruksnr: 201
Seksjonsnr: 11
Festenr: 0
Bygningsnr: 80527667

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STENSGATEN 33

Organisasjonsnummer: 982969190
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 13. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sandra Austgard (styreleder) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Talleraas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000kr

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Brandal (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingar Brandal

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Østensen Ernø (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Østensen Ernø

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STENSGATEN 33

(revidert 28.03.07)
(Revidert 18.03.15)

§ 1

Eiendommen Stensgaten 33 i Oslo, gnr 216 bnr 201, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 28.1.1976 delt opp i 32 selveierseksjoner.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt/skjøte fra nåværende eier av Stensgaten 33, oppdelingsbegjæringen og vedtekter for sameiet med husordensregler er bindende for sameierne, og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter.

§ 2

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett med eksklusiv bruksrett til en seksjon og rett til bruk av kjellerbod og fellesrom på loft etter sameiets anvisning til enhver tid.

Sameierne er imidlertid underlagt vanlige regler for husorden utarbeidet av Oslo Huseierforening, foruten de til enhver tid offentlige bestemmelser.

§ 3

Hver sameier hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter.

Sameierne har gitt avkall på eventuell forkjøpsrett og rett til å kreve sameiet oppløst, som det etter lov om sameie måtte ha.

Hver sameier har således full rett til å overdra sin seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv, etc.

Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin seksjon uten de øvrige sameiernes samtykke.

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører sammen med et av kjøperen undertegnet eksemplar av disse vedtekter.

Seksjonene kan fritt utleies, dog kun til boligformål. Et eventuelt leieforhold skal også meldes til styret eller forretningsfører.

§ 4

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen, velger sameierne et styre på 3 medlemmer med 1 varamann. Styret velger selv sin formann. Valget skal skje for 2 år av

gangen. Valgbare til styret er sameiere og deres ektefelle. Styret kan treffe beslutninger og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse vedrørende drift og vedlikehold.

Sameiermøtene kan trekke opp nærmere retningslinjer om styrets kompetanse. Alle avgjørelser hvis gjennomførelse medfører større utgifter som ikke på forhånd er diskutert i sameiermøtet, skal før de iverksettes forelegges for sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig kun når 3 medlemmer er tilstede. Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

Sameiet tegnes av formann og ett styremedlem.

§ 5

Det avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært møte kan avholdes dersom styret eller minst 5 av sameierne fremsetter krav om avholdelse av sameiermøte. Samtidig skal angis hvilke saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 3 dagers varsel. En sameier kan være representert med fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. Ved stemmeavgivning avgis en stemme for hver seksjon.

§ 6

På det ordinære sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning og regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett.
3. Valg av styre og varamann.
4. Andre saker som måtte ønskes behandlet på årsmøtet må være meldt styret innen en fastsatt frist.

§ 7

Fellesutgifter som påløper ved eiendommens drift skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp á konto til dekning av disse utgifter.

§ 8

Det påhviler sameierne den fulle innvendige vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, derunder trappeoppgang og hovedinngangsdør, skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, derunder haveanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygning så som markiser, varmelamper og liknende er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

Leilighetsdørene skal beholdes med originalt utseende. Om ikke det er mulig kan dørene byttes til tro kopier av originaldørene. Det er ikke tillatt å bytte til andre typer dører enn kopi av original leilighetsdør.

§ 9

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter etter denne sameieravtale, kan de øvrige sameiere kreve innløsning av sameieravtalen og fraflytning fra leiligheten. I mangel av enighet avgjøres ved dom om betingelsene for innløsning foreligger og om vilkårene for gjennomførelsen av innløsning, konferer sameierlovens § 13.

For tap som er påført sameiet i anledning misligholdelse, kan kompenseres i innløsningssummen. En sameier kan avverge innløsning dersom han etter at innløsningskrav er sendt ham, skriftlig meddeler til styrets formann at han vil selge sameierandelen og rett til leiligheten, dersom gjennomføringen av salg og fraflytning fra eiendommen finner sted innen 1 måned etter at meddelelsen er gitt. Vedkommende kjøper skal i dette tilfellet godkjennes av styret, og styret kan som vilkår for godkjennelsen fastsette at kjøperen skal stille en garanti for dekning av det økonomiske tap som sameiet er påført som følge av misligholdelsen. Ellers kan samtykke ikke nektes annet enn på saklig grunnlag.

Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 5.000,- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett.

Ved misligholdelse av vedtektene for sameiet, har styret etter forutgående 14 dagers varsel rett til å gjøre panteretten gjeldende med alle rettigheter etter denne tekst. Dette forhindrer imidlertid ikke at sameiet kan inndrive eventuelt oppgjør på annen måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte obligasjon.

§ 10

Til beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Oslo, den ……

Vedtatt som kjøper:

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATEN 33

Vedtatt på sameiermøte 29 mai 2001

(sist revidert 18.03.2015)
(sist revidert 17.06.2020)

Reglene er laget med tanke på trivsel og sikkerhet, og Styret ber om at beboerne innretter seg etter disse.
Man bor ikke alene i en bygård, og alle må ta hensyn til hverandre. Det er lytt i gården, så husk på at det bor noen over, under og på siden av din leilighet.

1.

Dører og porter skal til enhver tid holdes lukket og låst. Vinduer i oppganger skal holdes lukket. Den som finner det nødvendig å lufte i oppgangene er også ansvarlig for at vinduet blir lukket etter kort tid.
Dørpumper i gården skal aldri kobles av da det er i strid med gjeldende brannforskrifter.

Alle beboere (sameiere og leietakere) må ha korrekt skilt på utendørs ringeklokke og postkasse. Dersom seksjonseier ikke anskaffer slike skilt innen 2 måneder etter innflytting, vil sameiet gå til anskaffelse av dette for seksjonseiers kostnad.
Det er ikke tillatt å benytte påklistrede merker eller lignende. For å sikre et enhetlig preg velger styret leverandør.
Informasjon om det praktiske rundt ringeklokke og postkasseskilt fås ved å kontakte styret. Kontaktinformasjon finnes på informasjonstavlen nederst i oppgangene.

2.

Fellesrommene i loft og kjeller samt oppgangene skal holdes ryddige, og de skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring på eiers regning

Sykler skal settes i sykkelstativene, ikke i portrommet eller andre fellesarealer.

Søppel og skrot skal ikke settes ved søppelkassene. Det som ikke er vanlig husholdningssøppel skal kjøres bort av den enkelte beboer.

3.

Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

4.

Trappevask utføres av vaktmester. Beboer er selv forpliktet til å holde trapperommet fritt for personlige eiendeler utover dørmatte.

Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være nattero i leilighetene og på balkongene. Da skal det ikke musiseres, ikke benyttes høytalere, ikke brukes vaskemaskin, tørketrommel eller andre apparater/maskiner som kan virke sjenerende på omgivelsene. Tørking av tøy og teppebanking på balkongene er ikke tillatt.

Skal man ved spesielle anledninger ha selskap utover kl. 2300, skal det varsles senest 2 dager på forhånd ved oppslag på oppgangsdør og oppslagstavle i portrommet. Dette gjelder også ved benyttelse av bakgården.

Ingen former for grilling, eller bruk av åpen ild på balkongene er tillatt.

Om dagen skal støy begrenses til et rimelig forhold slik at det ikke er sjenerende ut over normalt lydnivå for musikk, TV osv.

Det skal ikke drives sang - eller musikkundervisning.

5.

Alle katter og hunder skal registreres. Skjema for registrering utleveres hos styret eller forretningsfører og skal være returnert i utfylt stand til forretningsfører innen 1 (en) måned etter anskaffelse av dyr. Hunder og andre husdyr skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ved ferdsel til og fra den enkelte seksjon skal husdyr holdes i bånd. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere og husdyr kan besluttes fjernet av styret dersom reglene ikke overholdes.

6.

Alle eiere og leietagere som kjøper markiser forplikter seg til å ta hensyn til et enhetlig preg. Styret må kontaktes angående valg av farge og leverandør.
Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fellesareal, tak eller fasade. Endringer på fasaden krever styrets samtykke.

7.

Beboerne plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på sameiets område, dessuten påse at man ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom, slik belastende aktiviteter kan medføre. Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill på plenen. Skade på fellesareal medfører erstatningsansvar. Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall, herunder sneiper etc. Det er ikke tillatt å benytte motorisert kjøretøy på sameiets eiendom uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret.

NB: Styret minner alle beboerne om at de ikke slipper inn uvedkommende inn i gården. Vi har dessverre opplevd innbruddsforsøk i leiligheter og boder.

Stensgård

Bryggen.

Vangsnes.

N.D.J.-No. 239-02
8 Bilag. 1/1

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 14
03
KRISTIANIA

Anmeldelse
1) Situationsplan
2) Plan af Kjælder
3) " " 1ste Etg.
4) " " 2den, 3die og 4de Etg.
5) Snit
6) Facade
7) Skema af Balcon-
8) Beregning af Jernk.
9) Stadsing. Bestem.

Expeditions-Dokument N° 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 33 Storsgaden

Indleveret den 13de December 1902 Attesteret

1983-02-I.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringscheefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, 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. samt den anden Sundheds-kommission.

Kristiania den 16de December 1902

O. Bjølke Stattermann

396/1902 K

Grundens grænser er merket med blaat; kartskrel. mangler over det fra nr 3 Storsgaden tilbygte skyttelrom er ikke tilmaalt.

17 December 1902.

Gjemar Tolp

A. St. Haug.

382/2 Gadens Bredde er 15,70 m; den er ikke opparbeidet udenfor denne Tomt og ikke paa et Stød sydover af 1:34,8 fra den nordenfor liggende opparbeidede Del af Gaden.

Kristiania 17de Decbr. 2.

Theodor Gallus.

KRISTIANIA
420/02
VAND- OG KLOAKVÆSEN

1983.

Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 17 December 1902.

Chr. Sundt

ARKIVET
2018-02-1

Einar Blom

420.

Tilbagesendes med Bilage Hr. Stadsingeniøren, idet meddeles.
Da der paa Planene ikke er angivet, hvor Snit a-b er lagt, er man gaaet ud fra, at dette er lagt ved Uthuskloaken; i Henhold hertil anbefales Kloakarrangementet for No 33 Steens Gade approberet paa Betingelse af, at Gjældgulvet löftes 0,70 m.
De med röd Blyant paa Gjeldrplanen antydede Forandringer maa iagttages og befölges.
Kra. Vand-og Kloakvæsens Kontor den 24 December 1902.

F. Bonnevie

Chr. Sundt

2018.

Oversendes med Bilage Kristiania Sundhedskommission. Under den af Overingeniören nævnte Forudsætning samt paa de af ham opstillede Betingelser approberes Kloakarrangementet for No 33 Steens Gade. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.
Da Bygningen maa stilles i Klasse med Arbeiderboliger vil man som Branddirektör foreslaa, at Vedkommende gives følgende Paalæg:

1. Over hele Loftet skal anbringes Brandgulv.
2. Alle Entrévægge, Vægge mellem Kjökkener samt Vægge mellem Nabolejligheder forövrigt udföres ildfaste, enten som Murvægge eller af Rabitz.
3. Entréer maa ikke skaffes Lys fra Kjökken, medmindre Lysaabningen dækkes med Traadglas af mindst 8 m/m Tykkelse og med störste Maskevidde 10 m/m.

4. Leilighedernes Tage og Vægge maa ikke panelers og bekles med Lærred; Tagene maa rappes.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 29 December 1902.

Chr. Sundheds-Kommissions J.-Nr. 226 02 Bygningskontor

Einar Kløcker

Sundhedskommissionen har fattet saadan Beslutning:

„Dispensation fra Byggningslovens § 40 anbefales meddelt paa betingelse af, at der mellem denne eiendom og naboejendom no. 35 Steens gade kun anbringes et saadant skakt af høiet 1,5 m. høide, og at naboeiendommen mod syd ikke bebygges nærmere eiendommens grænse mod gaardsplads end 6,70 m.

Vedlagte regler for indredning af Lokumer maa befølges. Der maa ikke mindst et aflukke for hver anden familie. Ventilationen af klosetterne er ikkeldig. Den bør foregaa med mulig direkte til piben uden mellemliggende metalrør. — Trappeværnene bør vedligeholdes. Gaardspladserne maa belægges med huggen gadesten eller gives et andet dermed jevngodt dække. Balkoner udenfor den tilstødende mod nord liggende leilighed bør ikke tillades."

Kristiania sundhedskommission 6 januar 1903.

Y66

Chr. Sundheds-Kommissions J.-Nr. 1231 02 Ingeniør

F. H. Jentzen

Th. Svane

Overensstemmer Hr. Byggningschefen under Hans Skrivelse til de fremsatte Paategninger, idet jeg forøvrigt skal bemærke følgende:

1) Paa Grund af Ingeniørvæsenets Forhandlinger om at Kjælderguldet maa løftes 0,70 m. kan der

for Hoststørrelserne i Kjælder vanskelig skaffes den i § 70 bestemte Høide, hvorfor Bygningsraadets Bifald maa søges indhentet og ikke gives mindre fri Høide end 2,25 m som bestemt i § 43 2.

2) Snittet er lagt paa det Sted, hvor det er antaget af Ingeniørvæsenet.

2) De herfra med rødt og i Planerne mærkede Skabnicher i Midtvæggene bør tilmures, da de formeget svækker disse Væggens Stabilitet.

3) De med rødt å i Planerne mærkede Skabnischer i Brandvæggen i Kjøkkenerne er desuden stridende mod § 29 13.

4) De øvrige Skabnischer i Midtvæggene bør ikke gjøres høiere end almindelige Døre, og deres Bagvæg udføres af ½ St Mur eller Robitz.

5) Ifølge § 29 13 tilstrænges Bygningskommissionens Tilladelse til at anbringe de i Kjælderplanen angivne tvende Døraabninger i Brandvæggen.

6) Til Understøttelse af Kjælkelagene i Vinkelen til venstre mod Gaardspladsen skal jeg foreslaa, at Væggen mellem Kjøkkenerne mærket „ü-v" og anlagt med rød Skraffering i Planerne udføres af Mur som kjælkebærende Væg.

7) Indkjørselen i Forbygningen maa overhvælves i Henhold til § 47 3, og

8) i Henhold til § 42 3 maa der til Isolation af Hvælvet over dette Portrum anbringes Fyld over Hvælvet og derover almindeligt Kjælkelag med Stubbegulv.

9) Hovedtrappeløbene og Bitrappen i Henhold til § 47 5 afstøttes ifølge i 1ste Etage ved at opføre de i Kjælderplanen med Rødt angivne 1st. Vægge og ifølge underklade de over Kjælderen liggende Trappeløb.

10) Bygge-Tilladelse kan ikke meddeles, forinden

a. Opmaalingen af Steens Gaden er ordnet i Overensstemmelse med § 14, og

b. Erklæring fra Ansvarshaveren er indkommet.

Kristiania 10de Januar 1903 O. Bjølke Holtermann

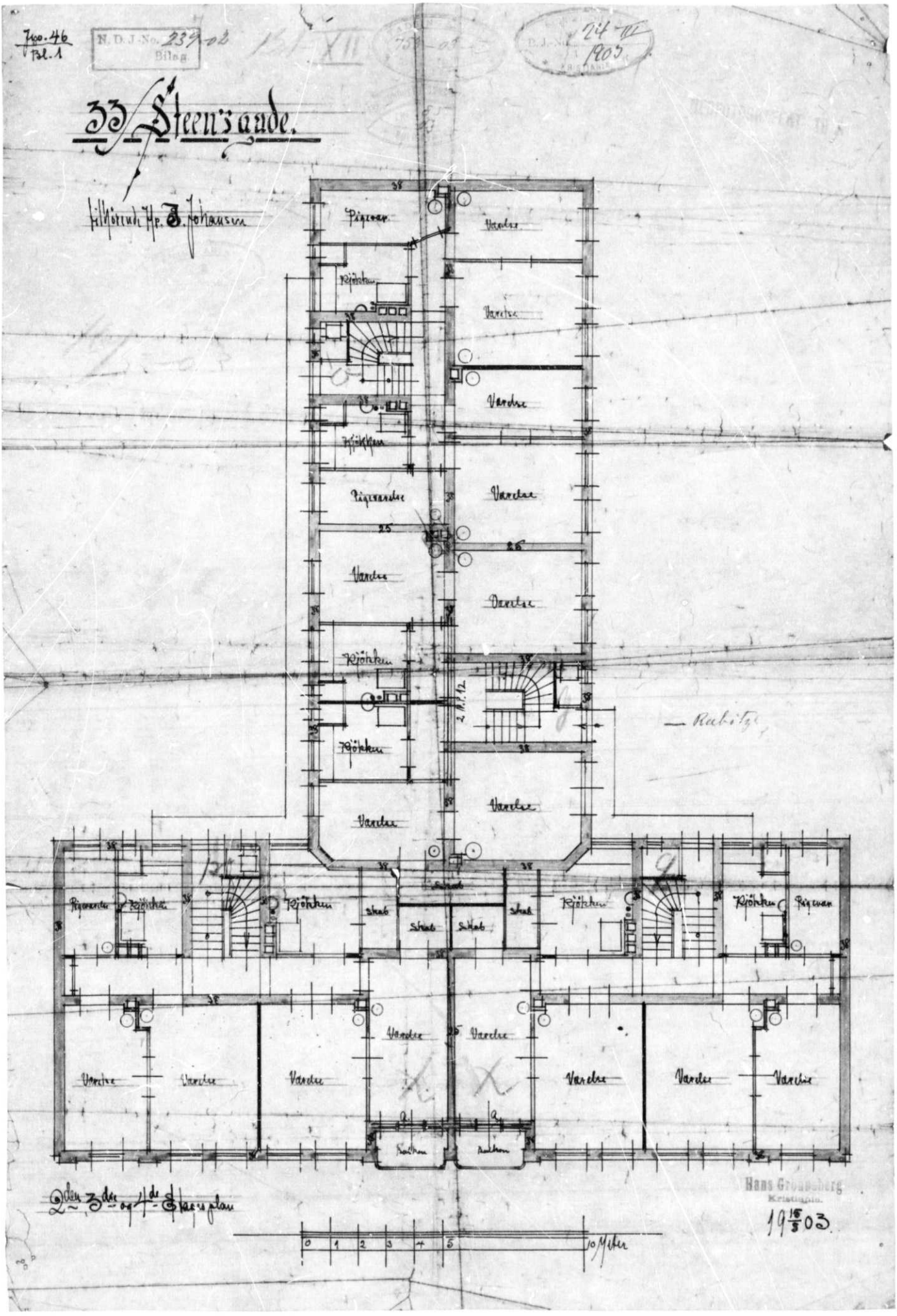
700.46
Bd. 1

N. D. J. No. 239/02
Bilag

24-II
1903

33 Steen's gade.

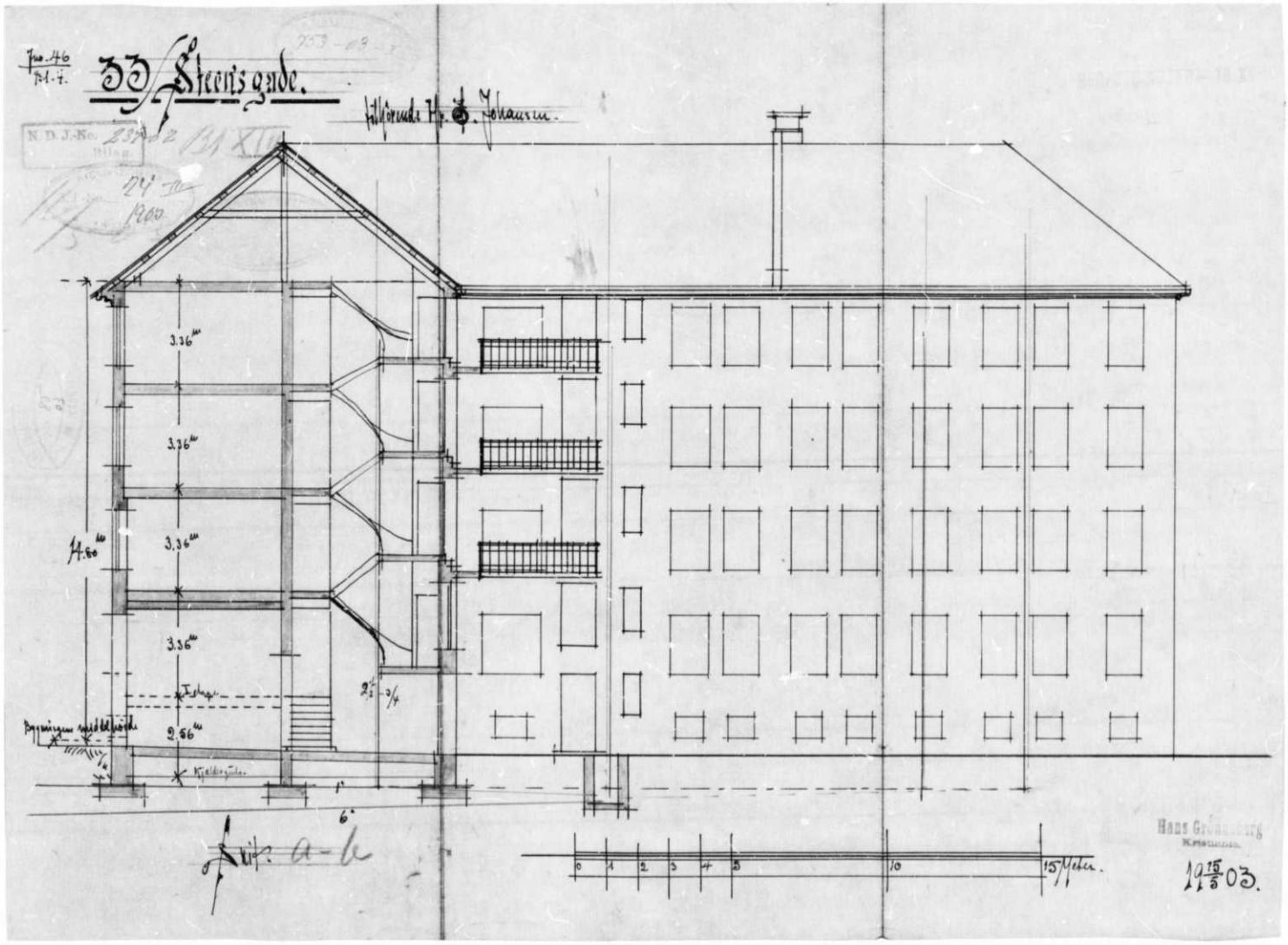
Tilhørende Hr. J. Johansen

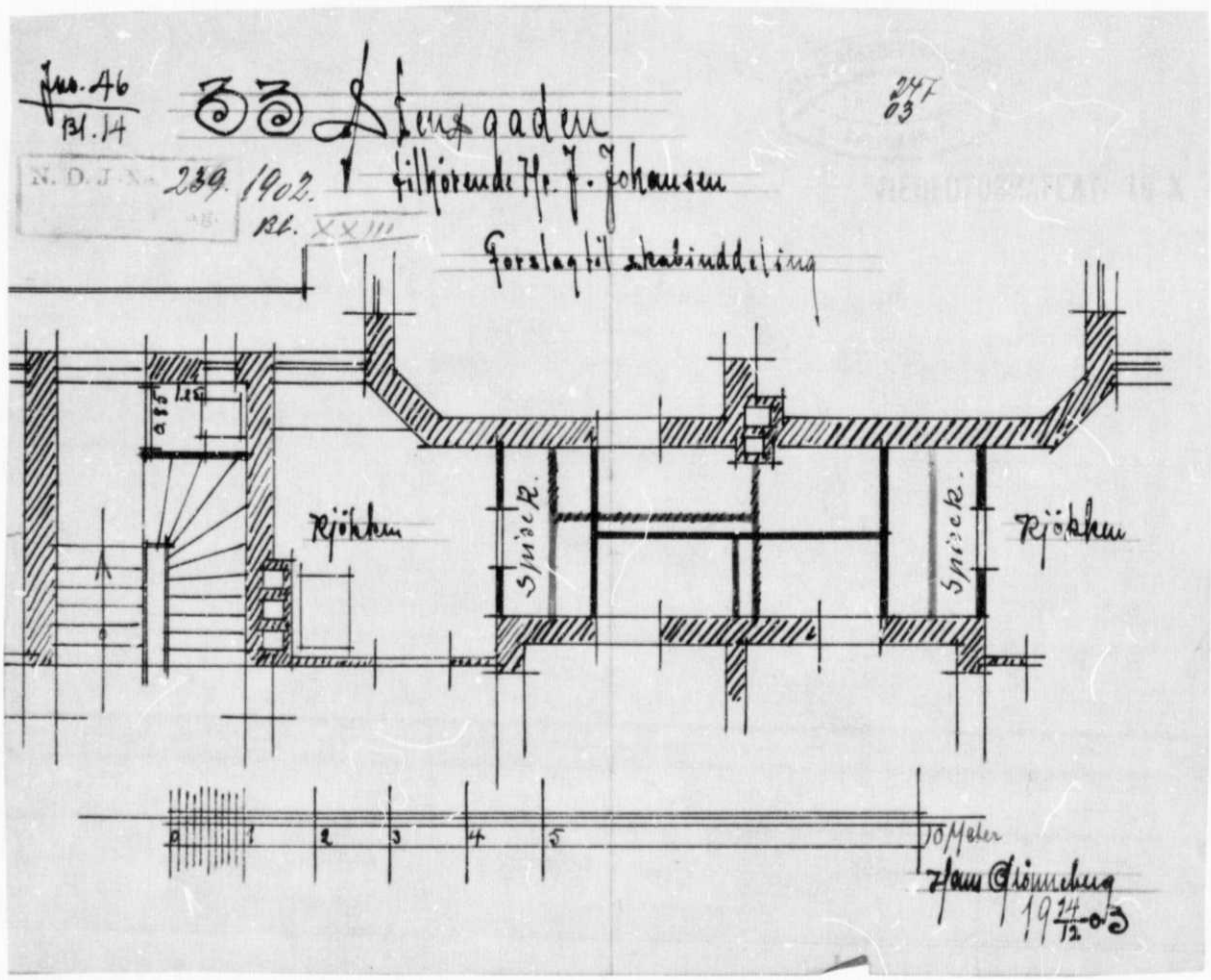


2den 3die og 4de Etages plan

Hans Grundberg
Kristiania.

19/5 03


33 Steens gade.
Hans Grønnerup
1915/5 03.


Jus. 46
131.14
33 Stensgaden
tilhørende Hr. F. Johansen
N. D. J. X. 239. 1902.
Bl. XXIII
Forslag til skabinddeling
Kjøkken
Spisek.
Spisek.
Kjøkken
0 1 2 3 4 5 10 Meter
Hans Grønneberg
1924/12-03

Stenogr. Bb.

4241/1957

Inv. Depim.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 eksp.

J.nr. 00424

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Stensgaten 33			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Byggmester Pettersen	Fegertunvn. 3b Bestun 55 79 51
Byggemelder	**Adresse og telefonnr.**
Rolf H. Mørland	Stensgaten 33 b Betg. 41 57 76

Arbeidets art: Innredning av kott til dusjrom ifølge vedlagte tegnings-kopi.

Bilag: 2 stk. tegningskopier av Stensgt. 33

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvitte ng, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Byggebeskrivelse: Støpning av gulv samt flytning av dør.

Brutto areal	
et.	m²
»	»
»	»
»	»
Sum	m²
Konstruksjon	
Antatt verdi: krl200.-	

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	dusjrom
Byggeforskr. kap. § pkt.	§ 8. kr 20

Oslo, den 22/2-57

Byggherrens underskrift.

Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

A2 000 - 3.56 - E.T.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
33 Stensgt.	57/424.	1-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Innredning dusjrom.	22/2-57.	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggmester Pettersen, Fagertunvn. 3 B. Bestun.		
Byggeleder		
Rolf H. Mörland, Stensgt. 33 B. Oslo.		

AHj/RS

Sendes Oslo Bygningskontroll.
Dusjrommet må ha luftavtrekk til pipe ført over tak.
Forøvrig må gjeldende regler følges.

Oslo Helserådet, den 5. mars 1957.

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
005109 -7.MARS57
Bv. Bnr.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
33 Stensgt.	57/424.	1-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Innredning dusjrom.	22/2-57.	
Bygningens art		
Byggherre		
Byggmester Pettersen, Fagertun vn. 3 B. Bestun.		
Byggemelder		
Rolf H. Mörland, Stensgt. 33 B. Oslo.		

14/3 57

OSLO BYGNINGSKONTROLL
006309 13 MARS 57
Dar. Bnr.

AHj/RS

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Hårde bygningsplater er tillatt i henhold til gjeldende regler.

Andragendet anbefales.

Regler for innredning av bad må følges.

Oslo Helserad, den 18. mars 1957.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: ~~33 Stensgaten.~~		Journalnr.: ~~57/424~~	Tegn.nr.: ~~1~~
Arbeidets art: ~~Innredning dusjrom.~~		Innlevert: ~~22/8-57~~	
Bygningens art:			
Byggherre: ~~Byggmester Pettersen, Fagertunveien 3 b. Bestun.~~			
Byggemelder: ~~Rolf E. Mørland, Stensgaten 33 b. Oslo.~~			

vant brev av 2/7 57

13 SEP 1957

A. Larsen

Sendes Oslo bygningskontroll.

Den nåværende åpning i vegg mellom kjøkken og dusjrom kan ikke godkjennes som ventilasjon for dusjrommet. Derimot kan en gå med på at det fra dusjrommet føres en kanal inn på ventilasjonspipen i kjøkkenet.

Oslo helserad, den 19. sept. 1957

OSLO BYGNINGSKONTROLL
034380 21SEP57
Gnr. Bnr.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud

A. Hjelmerud.

10 000. 4 57. R. A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

B S C AS v/Siv.ark. Tore L. Berntzen
Sætreskogveien 4
1415 OPPEGÅRD

Dato: 21042008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200603456-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 33A	Eiendom:	216/201/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 33 v/Guri Bråten	Adresse:	Stensgata 33, 0358 OSLO
Søker:	B S C AS v/Siv.ark. Tore L. Berntzen	Adresse:	Sætreskogveien 4, 1415 OPPEGÅRD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 33A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

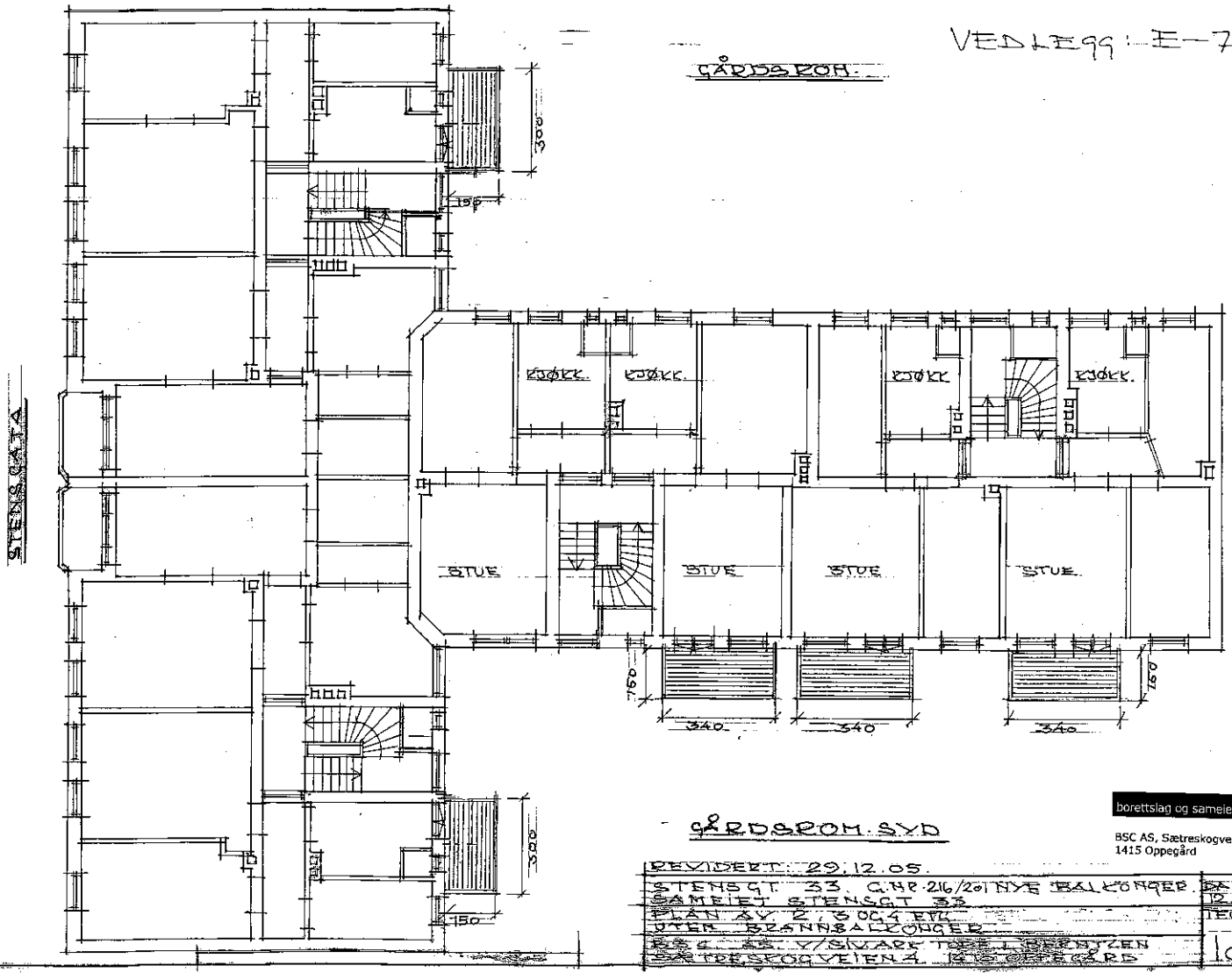
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Volden - Saksbehandler
Na Stephansen - Enhetsleder

Kopi til: Sameiet Stensgata 33 v/Guri Bråten, Stensgata 33, 0358 OSLO

VEDLEGG: E-7

GÅRDSROM

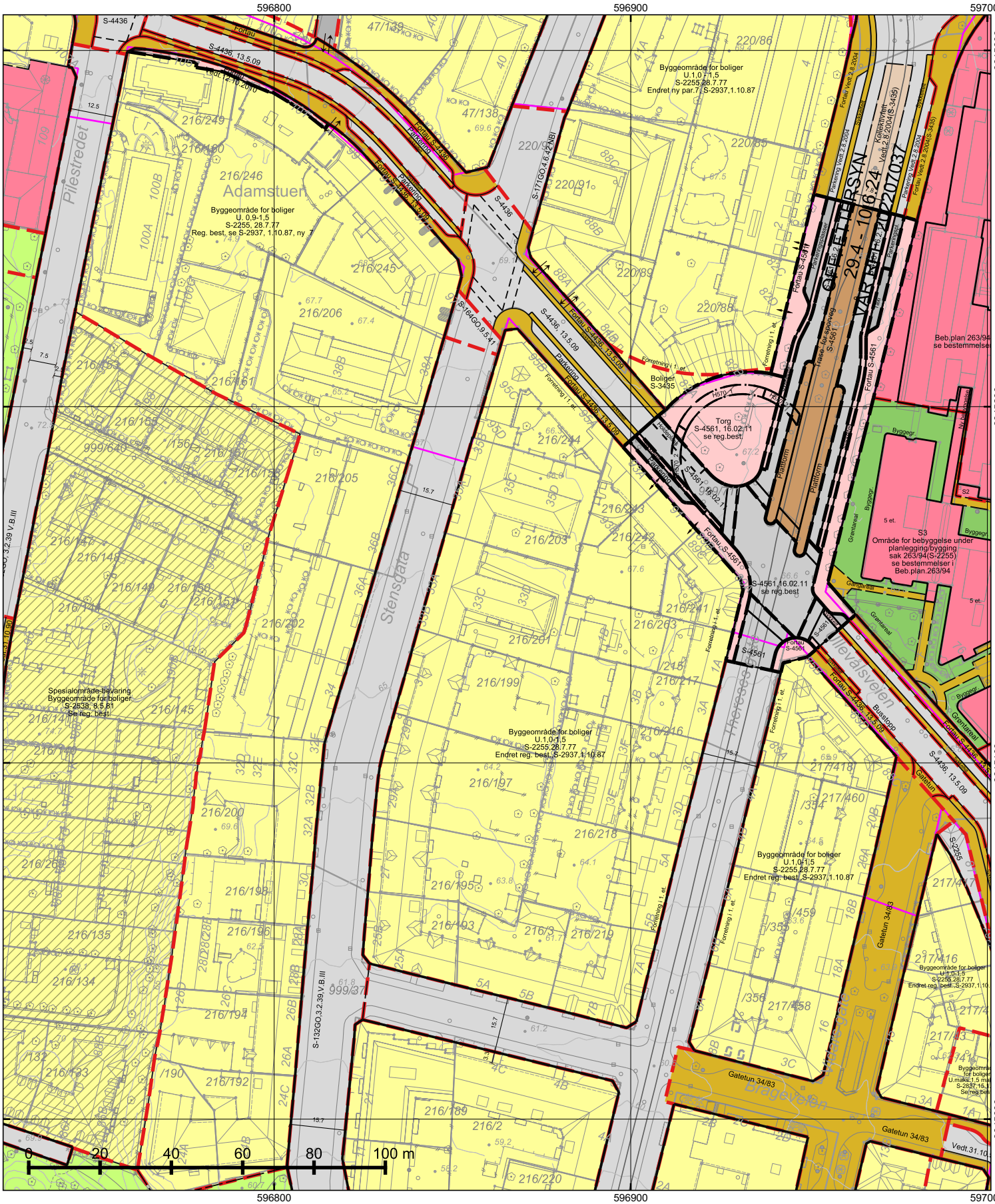


GÅRDSROM SYD

borettslag og sameie consult bsc

BSC AS, Sætreskogveien 4,
1415 Oppegård

REVIDERT: 29.12.05.	
STENSGT. 33, GNR. 216/201 NYE BALKONGER.	DATO: 12.10.05
SAMEIET STENSGT. 33	TEGN.NR:
PLAN AV 2., 3 OG 4. ETG.	
UTEN BRANNBALKONGER	
BSC AS, V/SIVARK TORE L. BERNTZEN	101 B
SÆTRESKOGVEIEN 4, 1415 OPPEGÅRD	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155808/ 86530238

Adresse: Stensgata 33

Gnr/Bnr: 216/201

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

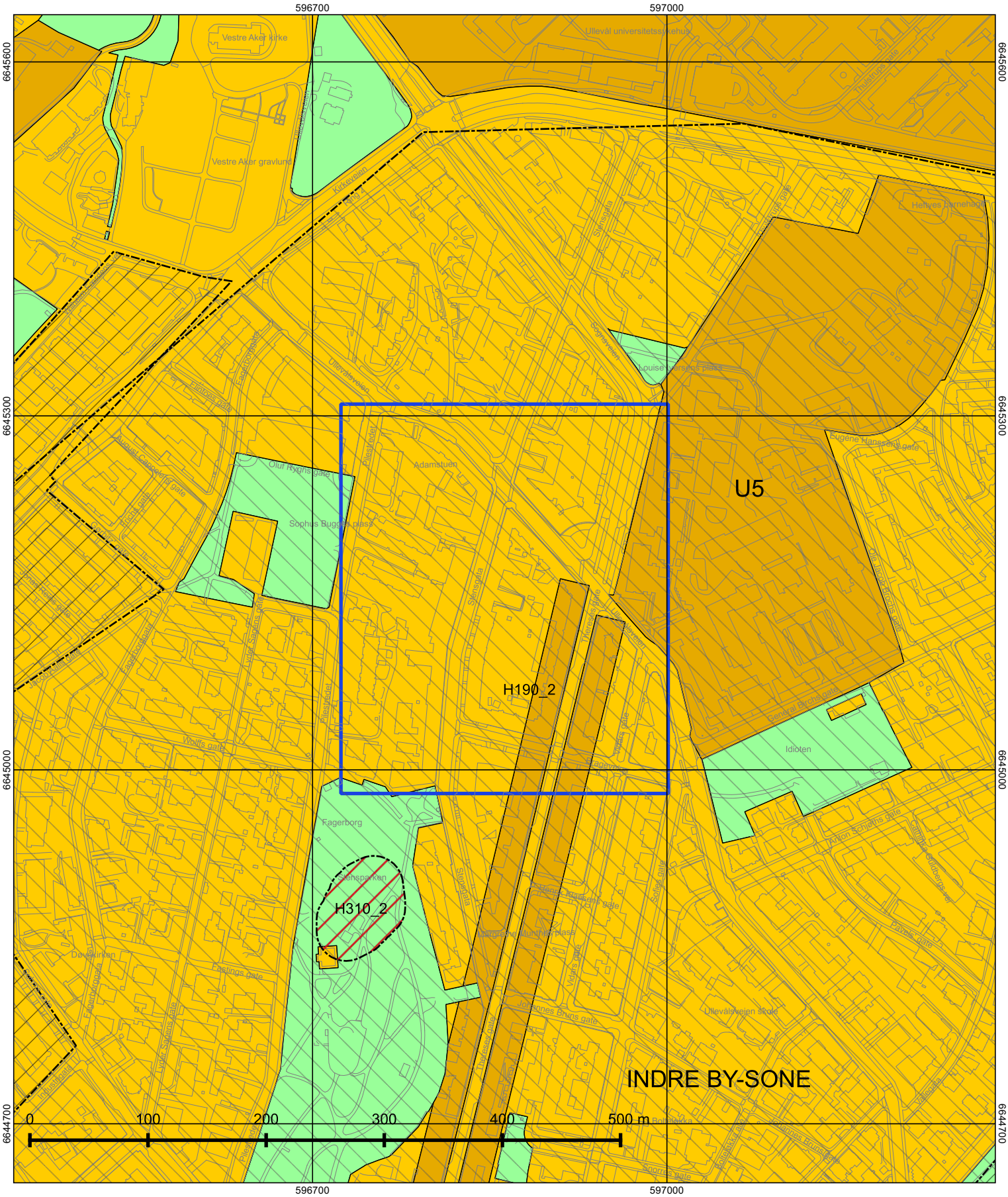
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155808/86530238
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tuva Linea Haugen Westin
STENSGATA 33B

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530238
9117559

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 201

Vi viser til bestilling av 20260410 for STENSGATA 33B.

GNR. 216 BNR. 201

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1902.

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

1110 m²

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

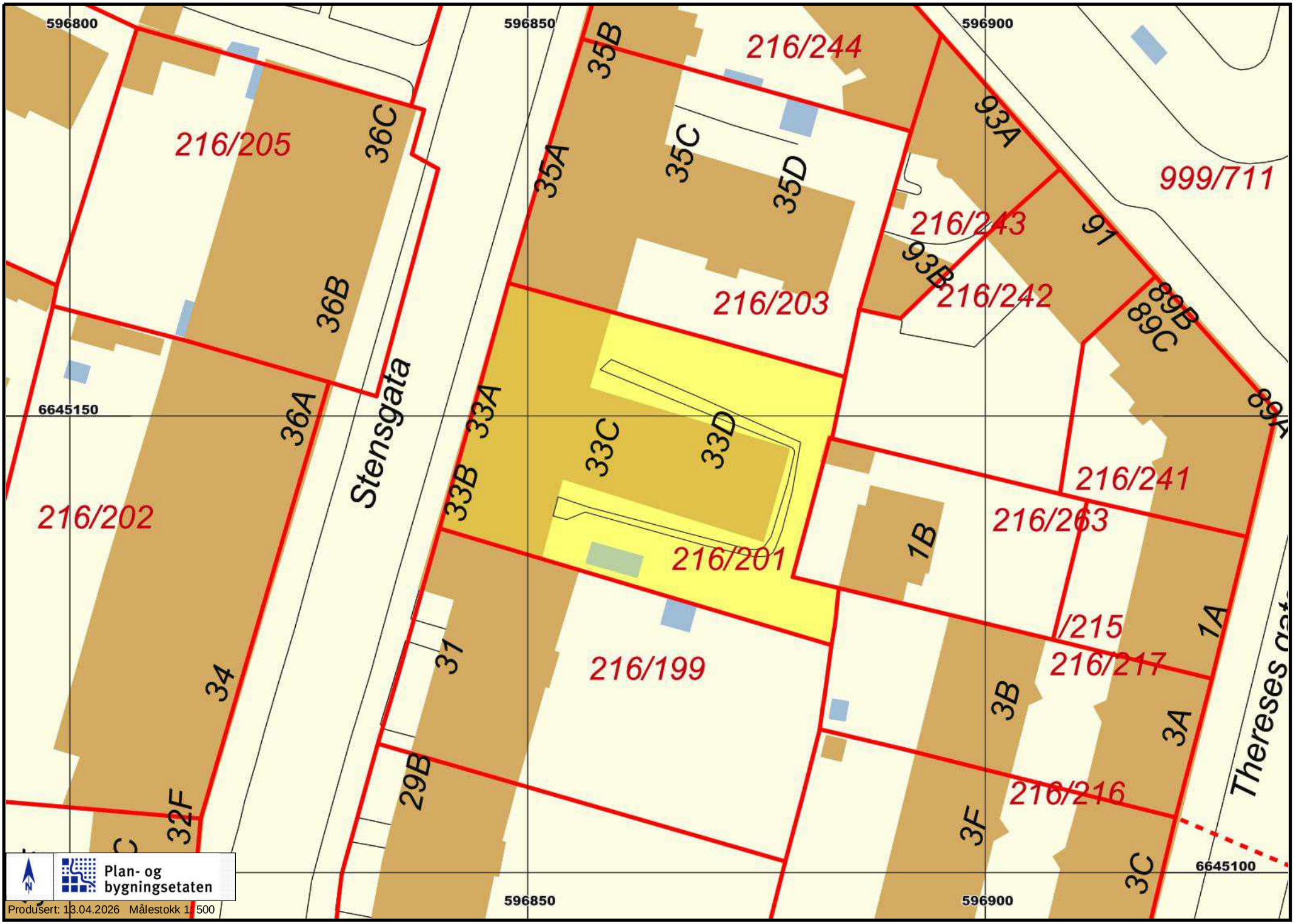
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596800
596850
596900
6645150
6645100
216/205
36C
36B
36A
216/202
34
32F
Stensgata
216/244
35B
35A
35C
35D
216/203
33A
33B
33C
33D
216/201
31
29B
216/199
93A
999/711
216/243
91
93B
216/242
89B
89C
89A
216/241
216/263
1B
/215
216/217
1A
3B
3A
216/216
3F
3C
Thereses gat
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.04.2026 Målestokk 1:500

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 33B, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 201, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260206

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@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.
