

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 600 000,-
Omkostn.: Kr 216 390,-
Total ink omk.: Kr 8 816 390,-
Felleskostn.: Kr 3 987,-
Selger: Jan Heggelund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 70/73 kvm
Tomtstr.: 4521.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 918
Snr. 149
Oppdragsnr.: 1007260028

Toppleilighet med fantastisk utsikt! | Heis | Balkong | Garasjeplass

Spektakulær 3-roms leilighet beliggende attraktivt til på hjørnet i byggets 6. etasje på St. Hanshaugen. Boligen har en fantastisk beliggenhet i bygget i øverste etasje på hjørnet av bygningen og har antagelig de beste solforholdene i Pilestredet park. Felles takterrasse ligger lett tilgjengelig én etasje opp og det er heis ned til felles garasjeanlegg til medfølgende parkeringsplass.

Høydepunkter:

- 3-roms leilighet i 6. etasje
- Heis
- Garasjeplass
- Balkong på ca. 8 m² med utgang fra stue
- Toppleilighet
- Hjørneleilighet
- Felles takterrasse
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
- Praktisk planløsning
- Sentralt og attraktivt boområde med kort vei til byliv og parker

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	61
Vedtekter	65
Husordensregler	77
Boliginformasjon	81
Årsmøte	88
Protokoll årsmøte	112
Reguleringskart	118
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod (ca. tall målt av megler).

6. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré / gang, to soverom, bod, bad, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen er målt til ca 8 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

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

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke

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

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

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler. Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler. Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme. Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4521.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og populært boligområde i Pilestredet Park, ved St. Hanshaugen som tilhører indre by i Oslo. Området byr på en urban atmosfære med umiddelbar nærhet til handlegater, serveringssteder, kulturtilbud, utdanningsinstitusjoner og gode kollektivforbindelser.

I nærområdet finner du flotte grøntområder som St. Hanshaugen, Stensparken og Slottsparken, samt gangavstand til både Tjuvholmen og Frognerparken. Mathallen og Vulkan ligger kun ca. 750 meter unna.

Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi, Coop Extra og Bunnpris finnes i nærheten, i tillegg til spesialforretninger og et godt utvalg av servicetilbud. Det er også kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien med populære butikker og kaféer.

Kollektivtilbudet er meget godt med buss og trikk i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Nordahl Bruns gate (ca. 300 m). Med bil tar det ca. 5 minutter til Oslo S og ca. 35 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

St Sunniva skole (1-10 kl.), 0.8 km

Ila skole (1-7 kl.), 0.9 km

Bolteløkka skole (1-7 kl.), 0.9 km

Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.), 0.8 km

Fagerborg skole (8-10 kl.), 1.7 km

Oslo katedralskole, 0.3 km

Edvard Munch videregående skole

Skolekrets

Møllergata skole.

Offentlig kommunikasjon

Stensberggata buss: Linje 37 | 0.2 km

Frydenlund trikk: Linje 17, 18 | 19 0.4 km

Nationaltheatret stasjon: Totalt 10 ulike linjer | 1.1 km

Nationaltheatret T-Bane: Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 1.1 km

Oslo S: Totalt 24 ulike linjer | 1.8 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 7 etasjer med både takterrasse, kjeller og parkeringskjeller i tillegg. Bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og stål. Utfyllende bindingsverk med fasade-/glassplater samt pusset og malt fasade. Enkelte steder med liggende panel. Takkonstruksjon av typisk flatttak, antatt tekket med papp/membran. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Innhold

Boligen ligger i en boligbygning oppført i 2003. Bygget består av 7 etasjer og har blant annet felles takterrasse, kjeller og parkeringskjeller.

Leiligheten ligger i 6. etasje og har et bruksareal (BRA) på 70 m². Planløsningen består av entré/gang, bod, bad, to soverom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning.

Stuen fremstår som et romslig oppholdsrom med takhøyde på ca. 2,47 meter og gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 m².

Kjøkkenet har innredning med glatte, folierte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Over benkeplaten er det fliser, og det er belysning under overskap. Kjøkkenet fremstår som vedlikeholdt og med en funksjonell utforming.

Badet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap med heldekkende servant, speil med lysarmatur, veggmontert toalett og dusjhjørne med skyvedører og termostatstyrt blandebatteri. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to soverom og en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Overflater i boligen består hovedsakelig av parkettgulv og malte veggflater, noe som gir et lyst og moderne uttrykk.

Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som gir en hyggelig uteplass med plass til sittegruppe og mulighet for å nyte gode solforhold.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen er målt til ca 8 m². Steinheller mot dekke. Lysarmatur på vegg. Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter. Rekkverkshøyde målt til ca. 96 cm.

INNVENDIG:

Overflater:

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Pulverlakkerte metallplater i himling på bad. Systemhimling i bod. Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling). Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Innvendige dører:

Glatte, folierte innerdører.

VÅTROM:

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Overflater vegger og himling:

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Pulverlakkert metallplate.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt:

Plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning:

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostattyrt blandebatteri. Veggmontert toalett.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

KJØKKEN:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via lysstoffrør under overskap. Fliser på vegg over benkeplaten. Brannslange er installert under oppvaskkummen.

Avtrekk:

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vannledninger:

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekksventilasjon. Aggregat (Villavent) er montert i bod.

Andre VVS-installasjoner:

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Eventuelle hvitevarer som står i boligen ved visning følger med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger. Det er heisadkomst til garasjekjeller.

Solforhold

Fantastiske solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 2287622

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

I boligblokker anbefaler normalt DSA radonmåling i leiligheter til og med annen etasje over bakkenivå. Denne leiligheten ligger i 6. etasje.

Diverse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere renholdt før overtagelse.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet varmeanlegg. Gulvvarme på bad. Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnader (A-konto)

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 600 000

Omkostninger kjøper

8 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

215 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

216 390 (Omkostninger totalt)

228 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

231 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 816 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 828 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 831 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 779 780 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 119 120 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

689/98845

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Brannvarslingsanlegg 75,00

Akonto energi 631,35

Internett 199,00

Andel felleskostnader 3 081,64

Totale fellesutgifter pr. mnd. 3 986,99

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 987

Andel fellesgjeld år

2026

Andel fellesformue

Kr 12 114

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Organisasjonsnummer

985663831

Om sameiet

Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Balkong
- Bod i kjeller eller med inngang fra balkong/takterrasse
- Parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel
- Forhage/ takterrasse

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av

felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -251 000,-

Årsresultat for 2024: 839 462,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med 15% fra 2. kvartal.

Å konto beløpet for varme økes med 10%.

Oppgradering av heisen i nr. 12 er satt i bestilling med en kostnad på 850 000,-.

Oppgradering av brannsentraler med en kostnad på 490 000,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret håper å få oppgradert en heis til i 2025 og den siste i 2026.

Målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes. Tilbudet er på rett under en million. Styret regner med utskifting av utstyret til vinteren eller våren 2026.

Det er mulighet for lekkasjer og større utgifter på takterrassene over tid, da gulvet ikke er utført på en fagmessig forsvarlig måte.

Styret ønsker å få epoxymalt gulvene i garasjen, oppgradere en eller flere takterrasser, oppgradere atriet og etter hvert male fasadene. Disse oppgraderingene er foreløpig utsatt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, vasker og rense sluk
- Ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Innviden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- Rense sluk (nedløp) på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:

Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år.

Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Dugnad

- Sameiet plikter å delta i Pilestredet Park Økodrift, som er en felles driftssentral for boligselskapene i Pilestredet Park for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper, samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i.
- Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 918, seksjonsnummer 149 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/918/149:

30.01.2003 - Dokumentnr: 5919 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 218183 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

30.01.2003 - Dokumentnr: 5919 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 149

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 689/98845

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-153.

30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:948

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for sammenføring av bruksenheter datert 23.09.2010.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 07.05.2001.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2001.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål "byggeområde for boliger". Etter reguleringsbestemmelser S-3619, vedtaksdato 19.11.1997.

Pågående byggesaker:

Stensberggata 10 - g, mulig ulovlig byggetiltak, markterasse (bakgård)

Saksnummer: 202600823

Siste bevegelse: Siste dok. 22.01.2026

Stensberggata 17 B - ombygging

Saksnummer: 202515469

Siste bevegelse: Siste dok. 06.11.2025

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning

krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 990 Fast visningshonorar
3 000 Garanti premie/inneståelse (opprinnelig 3 500)
2 490 Kommunale opplysninger (opprinnelig 3 990)
14 990 Markedspakke (opprinnelig 19 990)
4 990 Oppgjørshonorar (opprinnelig 7 990)
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
6 725 Eierskiftegebyr
4 000 Opplysninger forretningsfører (ca.)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

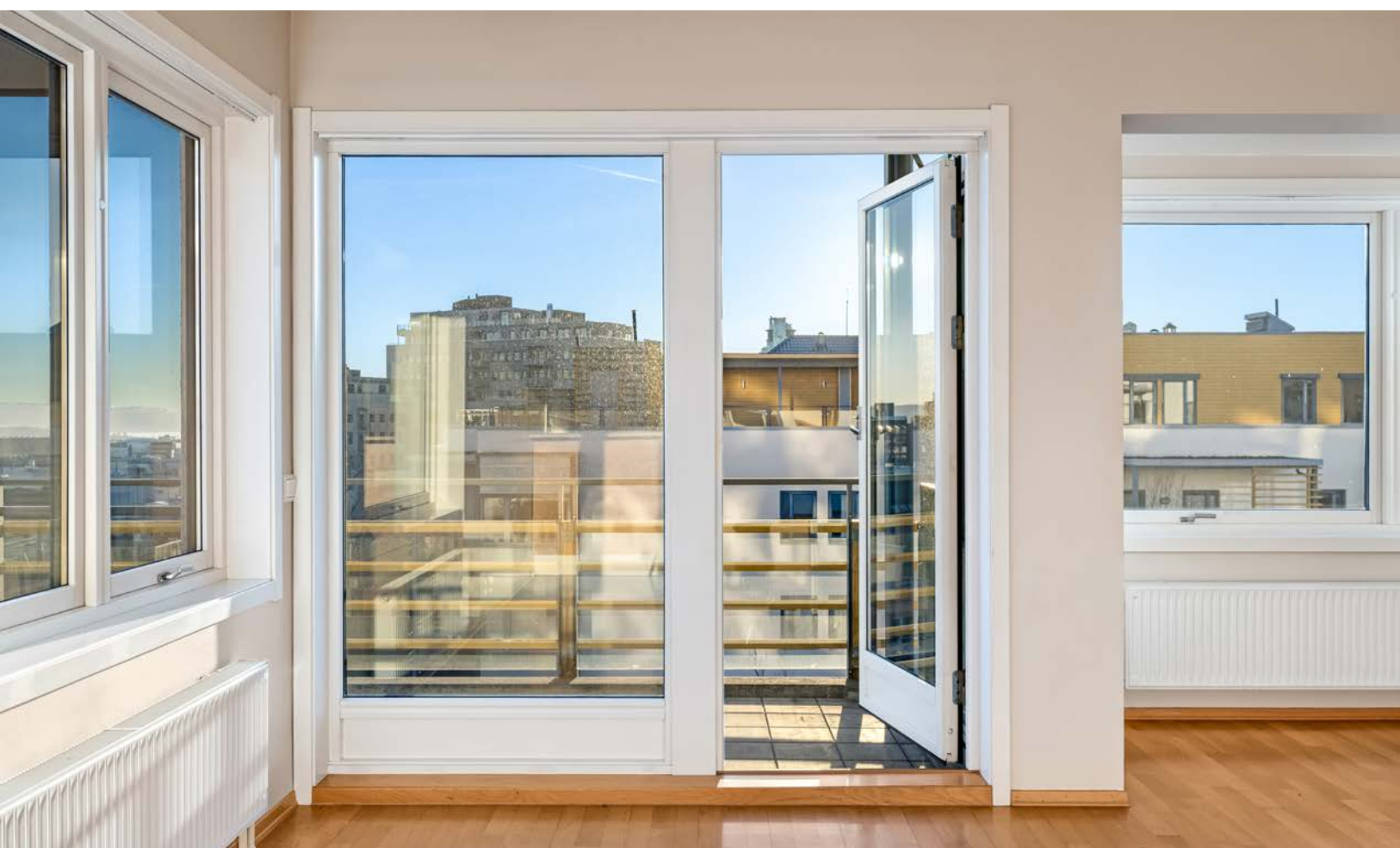
09.03.2026



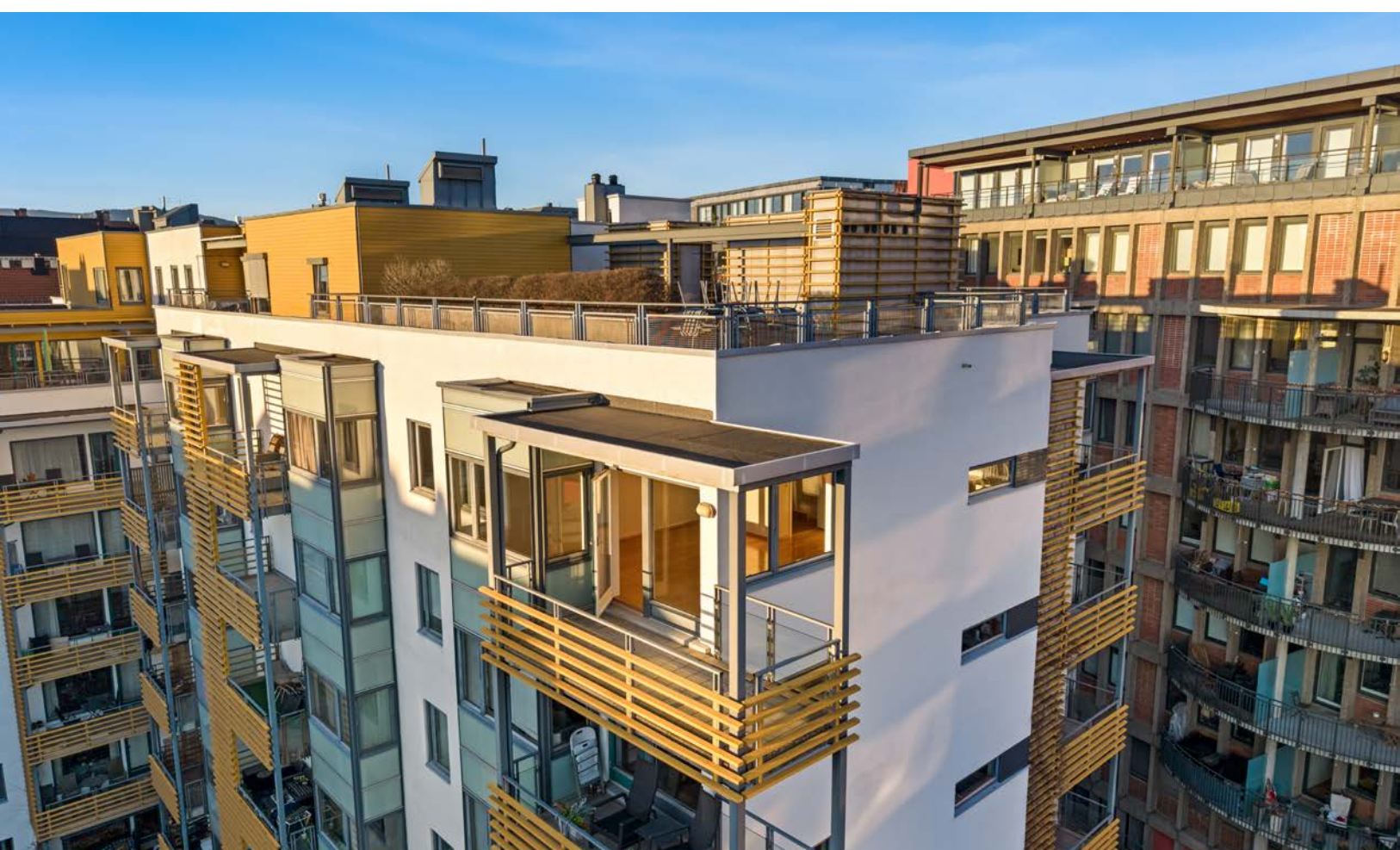








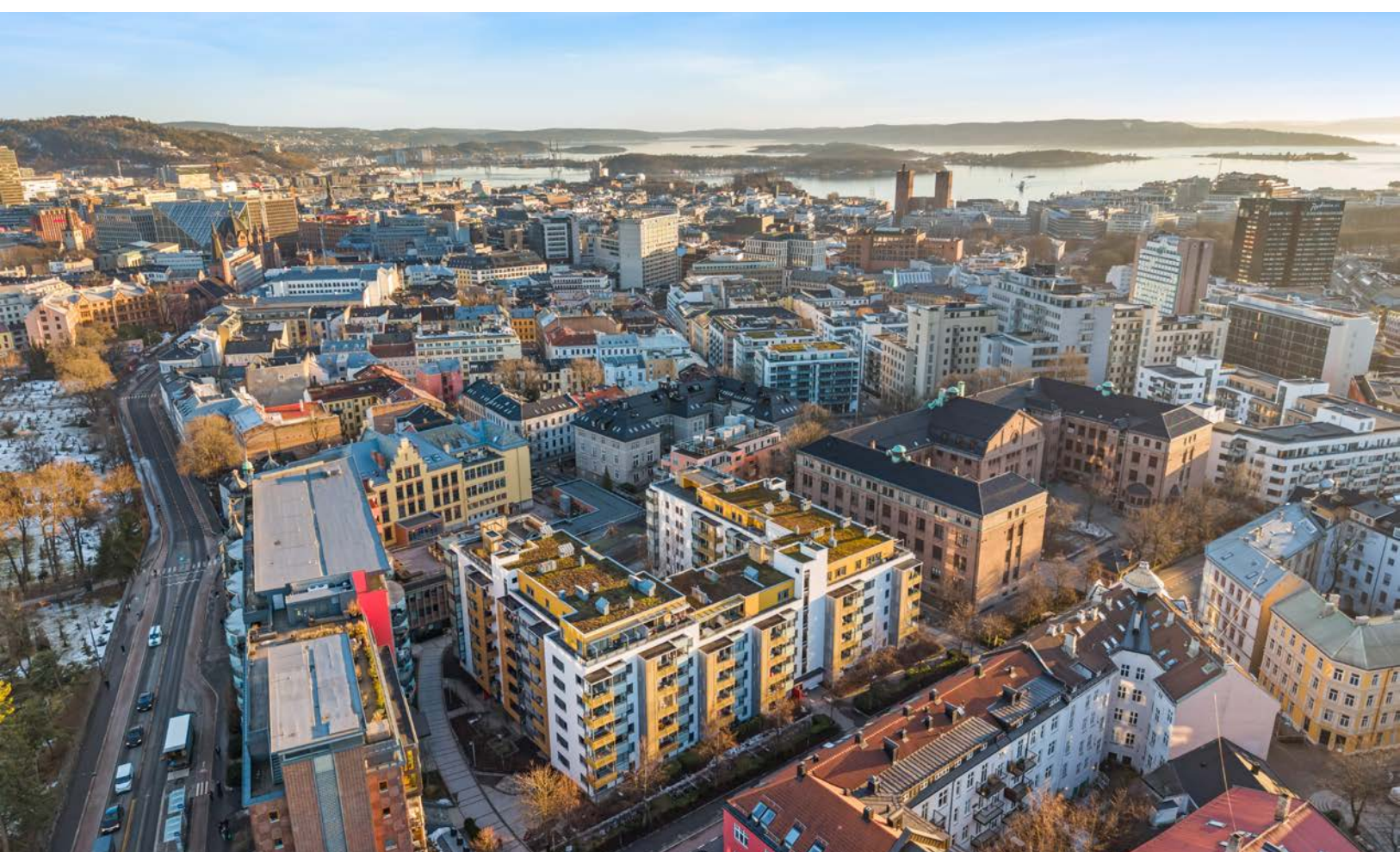














Vedlegg



6. Etasje
Stensberggata 10



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

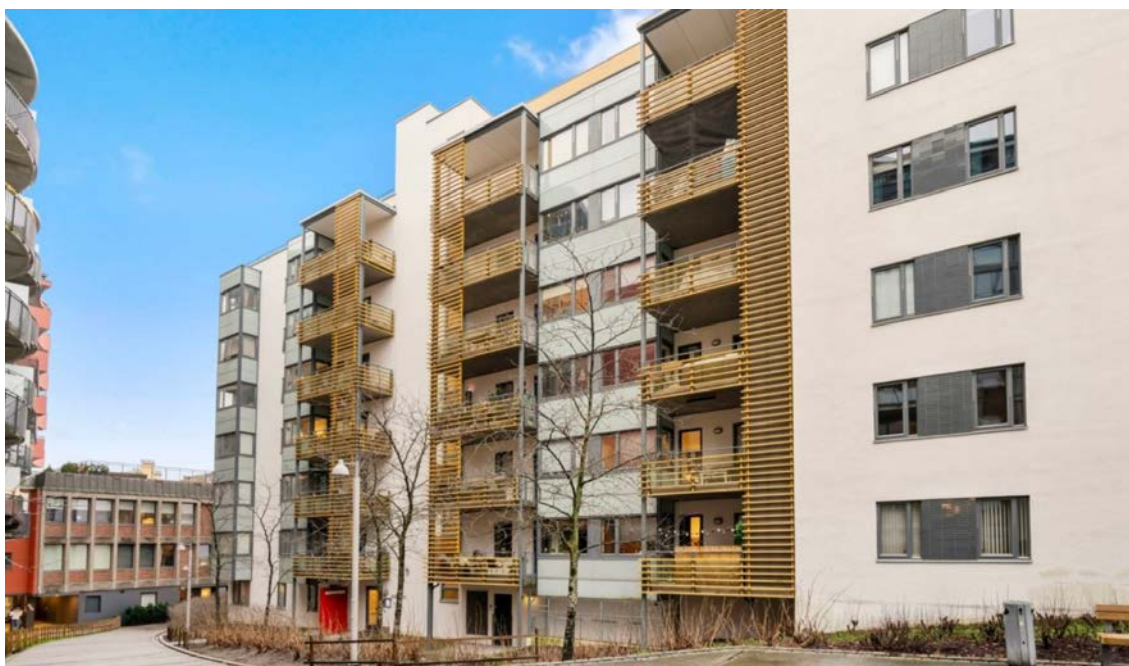
Tilstandsrapport

📍 Stensberggata 10, 0170 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 918, snr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 22030-26091

Eiendomsverdi ref nr: PK5168

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på mekanisk avtrekk.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 8 m².
Steinheller mot dekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Flislagt badrom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og
termostatstyrt blandedbatter.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som
vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Brannslange er installert under oppvaskkummen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun
gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av
selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

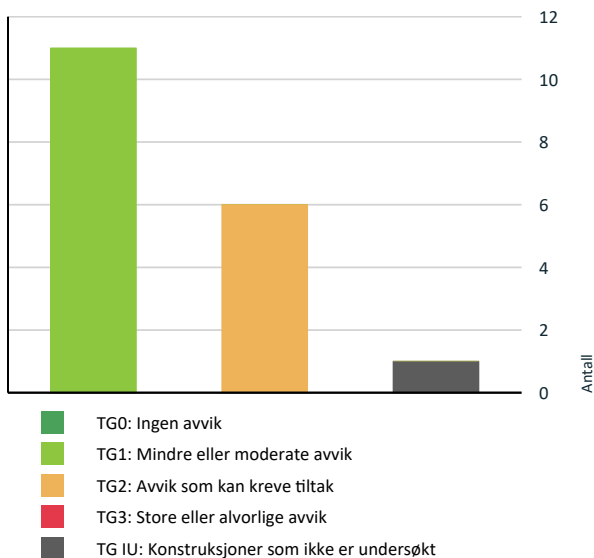
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan
samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke
vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke
konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent 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.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 6.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2003

Kommentar
Ifllg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Vinduer

Kommentar

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

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

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

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

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduene alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Kommentar

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra byggeår.

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 8 m².

Steinheller mot dekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 96 cm.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

OBS: Avvik vedrørende rekkverkshøyder er kommentert lenger ned i rapporten.

Andre utvendige forhold

Kommentar

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 7 etasjer med både takterrasse, kjeller og parkeringskjeller i tillegg.
Bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og stål.
Utfyllende bindingsverk med fasade-/glassplater samt pusset og malt fasade.
Enkelte steder med liggende panel.
Takkonstruksjon av typisk flattak, antatt teknet med papp/membran.
Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

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

Bygningen stod ferdig i 2003, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstillende 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.

Tilstandsrapport

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

Overflater

Kommentar

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Pulverlakkerte metallplater i himling på bad.

Systemhimling i bod.

Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedviser riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Tilstandsrapport

Stedvis lokale skjevheter.

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.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.

Største målbare avvik ble målt til ca. 5 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

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

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Flislagt badrom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.

Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget 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 for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Tilstandsrapport

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkert metallplate.

Dør er plassert innenfor definert våtsone, men er skjermet av dusjvegg som begrenser direkte vannsprut og fuktbelastning ved normal bruk.
Forholdet vurderes som et mindre avvik (TG1), da dagens løsning anses å redusere risikoen for fuktrelatert slitasje.
Dersom dusjveggen senere fjernes eller løsningen endres slik at døren blir mer eksponert for vann, anbefales det å behandle døren med våtromsmaling eller annen fuktbestandig overflatebehandling.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Tilstandsrapport

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjzone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1)

Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2)

Tilstandsgrad er 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.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:

Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:

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 anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett med egen avløpsløsning til sluk vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moder

2)

Konsekvens:

Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygging og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterner, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

6. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Brannslange er installert under oppvaskummen.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

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

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



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

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

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannskapet har ikke avrenning eller åpning mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann fra tilkoblinger eller komponenter i skapet ikke vil kunne ledes trygt bort, men i stedet kan bli stående i skapet og forårsake fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra vannskapet kan renne til rom med sluk.

Dette kan for eksempel utføres ved å bore hull i bunnplaten/bytte bunnplaten til en med hull(er) slik at vann får avrenning, eller ved å etablere annen godkjent dreneringsløsning i tråd med gjeldende krav.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Mekanisk avtrekksventilasjon.

Aggregat (Villavent) er montert i bod.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befarings tidspunktet.



Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befarings tidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befarings, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

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 forenklete 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.

Kommentar

Sikringsskap lokalisert i bod.

Automatsikringer.

Hovedsikring på 63 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Tilstandsrapport

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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

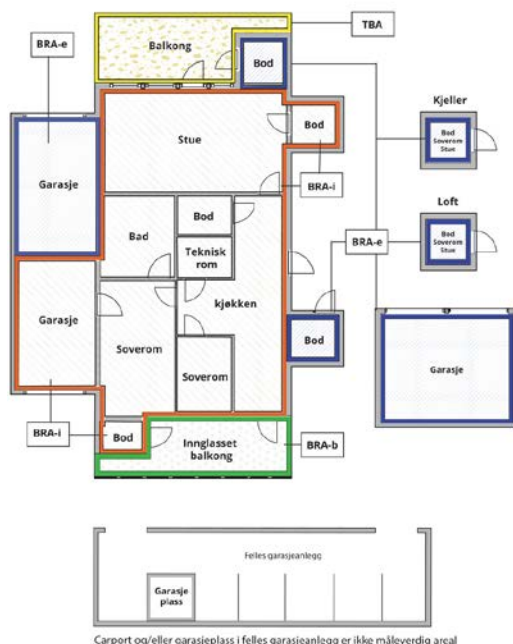
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

3-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	70			70	8
SUM	70				8
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré / gang, to soverom, bod, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 8 m².

Arealen er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

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

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

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

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

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

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

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	918		149	4522 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Stensberggata 10

Hjemmelshaver

Heggelund Jan

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0604

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett av Oslos mest ettertraktete boområder, med kort vei til alt hovedstaden har å by på. Her bor du i rolige omgivelser, men med gangavstand til pulserende byliv. På bare 15 minutter når du flere populære områder som Majorstuen og Bogstadveien, Oslo sentrum, Aker Brygge, Tjuvholmen og Grünerløkka.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Prix, Coop Extra, og søndagsåpne Bunnpris rett rundt hjørnet. På 5-6 minutter er du i hjertet av St. Hanshaugen eller på Bislett, hvor du finner koselige kaféer, restauranter, apotek, frisører, spesialbutikker og hyggelige spisesteder.

Fra boligen er det kort vei til St. Hanshaugen park med flotte grøntområder, turstier og lekeplasser. Du har også nærhet til Stensparken og parkene på Grünerløkka, mens Frognerparken, Vigelandsparken og Frognerbadet ligger en kort sykkel tur unna perfekt for rekreasjon året rundt.

Nærområdet byr på alt fra fotballbaner, svømmehall og tennisanlegg til flere treningssentre inkludert Bislett Bad & Trening. Bislett stadion frister med stort friidrettsanlegg, fotballbane og innendørs løpebane.

Med umiddelbar nærhet til Oslomet, Sonans og Universitetet i Oslo, er dette et ypperlig sted for studenter. Kollektivtilbudet er svært godt, med buss i Stensberggata og både buss- og trikkeholdeplass ved Frydenlund kun få minutters gange unna.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Bebyggelsen

Bygning oppført i 7 etasjer med både takterrasse, kjeller og parkeringskjeller i tillegg.
Bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og stål.
Utfyllende bindingsverk med fasade-/glassplater samt pusset og malt fasade.
Enkelte steder med liggende panel.
Takkonstruksjon av typisk flattak, antatt tekket med papp/membran.
Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Heggelund

Boligen

Stensberggata 10
0170 Oslo

0301-208/918/0/149

- ♦ Boligen ble kjøpt 2006
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

VEDTEKTER

for

Stensberggaten 10-14 Boligsameie org. nr. 985 663 831

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(sist endret på årsmøte 29. februar 2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.1.2003.

1.2.Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong
- Bod i kjeller eller med inngang fra balkong/takterrasse
- Parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel
- Forhage/ takterrasse

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Boligenhetene kan bare nyttes til boligformål. Omfattende korttidsutleie, pensjonat-, hotell- eller hospitslignende virksomhet er ikke tillatt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, samt legging av fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende, skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdelen til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdelen.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Seksjonseier som monterer varmepumpe i sin seksjon, står teknisk, økonomisk, miljømessig og støymessig ansvarlig for installasjonen. Pumpen må ikke være til sjenanse for naboer. Dersom styret finner installasjonen ikke tilfredsstillende, skal styret kunne instruere eier til å fjerne eller slå av utstyret. Seksjonseier bærer alle kostnader. Varmepumpe skal ikke monteres på vegg.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

3.2. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

1. Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

3. Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Dette gjelder for eksempel kostnader til

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan søke om å sette opp ladeboks for el-bil eller ladbar hybrid på sin parkeringsplass. Ladeboksen må tilknyttes sameiets eksisterende system. Styret kan bare nekte samtykke hvis det foreligger saklig grunn. Det er ikke anledning til å sette opp ladeboks tilknyttet egen leilighet.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, vasker og rense sluk
- Ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- Rense sluk (nedløp) på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:

Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år. Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

5.4. Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

Sameiet plikter å delta i Pilestredet Park Økodrift, som er en felles driftssentral for boligselskapene i Pilestredet Park for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper, samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelsen skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann) som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.

Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med brannvarsling, samt kollektivt bredbånd og tv, fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Gass til gasspeiser belastes likeledes bruker direkte og uavkortet, basert på leverandørens satser. Seksjon nr. 41, 42, 86, 87, 88, 146, 151, 152, 153 har installert gasspeis med felles tank.

Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegg for oppbevaring og tilførsel av gass til forbrenning i sameiets boliger, fordeles imidlertid med lik andel på hver bruksenhet med installert gasspeis.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse, er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal til enhver tid tilstrebe å opparbeide et fond tilsvarende et halvt års samlede fellesutgifter til dekning av vedlikehold og reparasjoner.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7.1. Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7.2. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre styremedlemmer. Årsmøtet kan velge et varamedlem som deltar på styremøter, men uten stemmerett. I tillegg velges en valgkomite med ett til to medlemmer.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer annet. Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite kan gjenvelges.

Årsmøtet velger styret og valgkomite med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt med vanlig flertall. Medlemmer til styret og valgkomite kan bare velges blant seksjonseiere, deres ektefeller, samboere eller barn.

Årsmøtet fastsetter vederlag til styret og valgkomite for neste periode, og bestemmer fordelingen av vederlaget.

Ved spesielt tidskrevende arbeid har styret anledning til å øke vederlag til styremedlemmer med inntil totalt kr. 30.000,-. Det gjelder ikke styreleder. Øket vederlag må vedtas av enstemmig styre.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Hvis en styreleder fratrer, velger styremedlemmene ny styreleder. Hvis et styremedlem fratrer, går varamedlem inn som styremedlem. Enhver endring i styret skal varsles til seksjonseierne og forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at styreleder, styremedlem, varamedlem eller valgkomite skal fratre.

8.2. Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle

seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9.3. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6.Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9.7.Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8.Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd,
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10.2. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3.Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen hvis skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11.Diverse opplysninger

1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

2. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

3. Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

**HUSORDENSREGLER
FOR
STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE (SBS)**

Vedtatt 16.01.2003
Endret på sameiermøte 26.03.2012
Endret på sameiermøte 13.03.2013
Endret på årsmøte 02.05.2023

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
SBS er en del av Pilestredet Park og er gjennom det forpliktet til å følge de regler som gjelder for Pilestredet Park Økodrift. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro mellom kl. 23-07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. I tillegg henstilles det til at vinduer og dører holdes lukket. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

P-plass og fellesareal skal ikke benyttes som lagringsplass. Skiboks, kajakk og lignende kan evt. oppbevares i eget takstativ. Stativet må monteres slik at det befinner seg innenfor sameierens egen p-plass, og det må ikke være til sjanse for andre sameiere. Det må heller ikke påføre bygningen skade eller øke risiko for skade på bygningen. Videre må lagring av kajakk, skiboks o.l ikke komme i konflikt med brannkrav. Den enkelte seksjonseier må selv søke til styret for å få satt opp stativ, og i alle tilfeller bekoste innkjøp og montering selv. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at reglementet følges.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Forøvrig henvises til eget miljøoppfølgingsprogram for hele Pilestredet Park.

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer på takterrasse og lignende, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer. Kullgrill anbefales ikke av hensyn til brannfaren.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 10. UMLEIE OG EIERSKIFTER

Styret skal alltid forholde seg til eier vedrørende saker som angår en eierseksjon.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

Bodene i sykkelstallen ved Stensberggt. 10 er sameiets eiendom og kan bare leies ut til seksjonseiere. Seksjonseiere med bod på balkongen skal ha prioritet. Gjensidig oppsigelsestid er 3 måneder. Ved salg av seksjon opphører leieforholdet samtidig. Husleien for en bod er Kr. 200,00 per måned og skal trekkes sammen med husleien. Styret skal administrere listen over leietakere samt stå som utleier av bodene. Bodene skal renholdes av leietaker.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styrets adresse er; Stensberggaten Boligsameie
Stensberggata 10
0170 Oslo

E-post: stensberggt@hotmail.com

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.



STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE

Stensberggaten 10, 0170 OSLO

E-post: stensberggt@hotmail.com

www.stensberggt.no

Brukernavn: Pilestredet

Passord: Park

Ordensregler for garasjen, bodområder og sykkelstall

Oppdatert iht vedtak på årsmøtet 26. mars 2012

1. Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen når man passerer porten eller dører inn og ut av garasjen.
2. Kjøretøy må alltid parkeres på tildelt plass. Parkering må skje slik at kjøretøyet ikke er til hinder for andre.
3. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelstall, boder eller fellesområder.
4. P-plassen skal ikke benyttes som lagringsplass. Dekk, bildeler og lignende anbefales lagret i privat bod. Fellesarealer i garasjen, bodområder og sykkel-stall skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg avfall. Slikt løsøre vil bli fjernet av sameiet etter rimelig varsel, og seksjonseier vil bli belastet med kr 500,- i gebyr + utgifter til fjerning. Dette gjelder hele året. Gebyret skal inn på sameiets konto.
5. Feil og mangler skal varsles styret så fort som mulig. Mindre mangler kan varsles vaktmester.
6. Ladning av el-bil og annet ekstraordinært forbruk fra felles strømkurs må avtales med styret. Ekstra leie i slike tilfeller vil bli belastet etter forbruk.
7. Garasjen skal ikke benyttes til reparasjon av kjøretøy. Seksjonseier/leietaker har selv ansvar for fjerning av oljesøl og lignende. Det er ikke tillatt med åpen ild, sveising eller lignende i garasjen. Det er seksjonseiers ansvar å påse at garasjen ikke blir skadet på grunn av skjodesløshet eller likegyldighet.
8. Vi anmoder beboerne om å benytte garasjeport minst mulig til gangtrafikk, da dette skaper unødig slitasje, og øker risikoen for at uvedkommende tar seg inn i anlegget. Benytt i stedet døren ved siden av porten.
9. Nødutganger skal alltid være åpen for fri passasje, det er ikke tillatt med korte stopp foran en nødutgang.
10. Ved hovedrengjøring i parkeringsetasjene blir seksjonseierne varslet 2 - 4 uker før rengjøring. De som ikke fjerner bilen eller annet løsøre på parkeringsplassen tilhørende seksjonseier blir belastet med kr 1000,- + OBOS's faktureringsgebyr. Gebyret skal inn på sameiets konto.

Boliginformasjon

239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

26.02.2026



Innhold

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

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Gabrielsen & Partners Frogner AS
Deres ref.:	1007260028
Vår ref.:	BO-2026-239-149
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	26.02.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1007260028» på andel/seksjon nummer 149 i 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

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

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

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

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie
Org.nr.:	985663831
Seksjons-/andelsnr.:	149
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	208/918/149
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ragnar Bell
Styrets epost:	Stensberggt-10-14@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA med polisenummer 2287622.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stensberggata 10, 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Heggelund, Jan
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Brannvarslingsanlegg	75,00
Akonto energi	631,35
Internett	199,00
Andel felleskostnader	3 081,64

Totale fellesutgifter pr. mnd. 3 986,99

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 26.02.2026: kr. 0,00

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

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

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

Beskrivelse:
 Geldende rente: %
 Registrert lånesaldo på leiligheten:
 Lånetype:
 Årlige terminer:
 Registrert utløpsdato:
 Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 26.02.2026: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: 6 194
 Andel formue pr. 31.12.2025: 12 114

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

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

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

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

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

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

Eierskiftemelding:

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

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

Viktig om forkjøpsrett:

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

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

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører



Årsmøte

Stensberggaten 10-14 Boligsameie



6. mars kl 18.00

Cochs Pensjonat, Parkveien 25

Saksliste

Godkjenning av innkalling

Årsberetning

Regnskap for 2024

Revisjonsberetning for 2024

Budsjett 2025

Vedtektsendringer

Styregodtgjørelse

Valg av styre og valgkomite

Innkomne forslag

Situasjonen i avfallsrommet

Kort orientering om beredskap

Kort om sosiale treff

Åpen diskusjon, økonomi, vedlikehold/prosjekter fremover, varmestyring, evt. annet eiere ønsker å ta opp.

Vedlegg

Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, budsjett, styrets forslag til styregodtgjørelse og vedtektsendringer, valgkomiteens innstilling, møteseddel/fullmakt.

(Komplett innkalling ligger også på Agio Portal under «Dokumenter»)

Innkomne forslag

Forslag fra Thor Liavaag om å ikke ha dørmatter i gangene

Styrets årsberetning for Stensberggaten 10-14 Boligsameie 2024

Styret har bestått av Karoline Kjølse Olsen, Jørn Samuelson, Nicolas Deck og Ragnar Bell. Tone Ruud Engen som varamedlem har i praksis fungert som styremedlem.

Vi har hatt 6 styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt ukentlig og daglig kontakt på mail og telefon.

Takk til Thor Liavaag for god hjelp og informasjon.

Økonomi/regnskap

Styret har fortsatt arbeidet med å reforhandle eller inngå nye leverandøravtaler. I løpet av de siste to årene har vi redusert kostnadene vesentlig.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 839'.

Budsjett for 2025

For å kunne ta større oppgraderinger og å sikre en robust økonomi fremover, har styret besluttet å øke fellesutgiftene med 15% fra 2. kvartal. Felleskostnadene er fremdeles lave ift. andre sameier.

Samtidig økes å konto beløpet for varme med 10% for å møte prisstigningen de to siste årene.

Planlagt oppgradering av brannvarsling og to heiser er de største utgiftspostene. Skulle det komme andre uforutsette utgifter, vil styret vurdere å utsette oppgradering av neste heis.

Styret kjenner ikke til andre større utgifter i 2025 enn budsjettet.

Heiser

Det er skiftet wire og gjort nødvendige reparasjoner på alle tre heiser. Men dessverre er de fremdeles ustabile og står for ofte. Styret er klar over at en del beboere er helt avhengig av heis og prioriterer en større oppgradering av alle tre heiser.

Oppgradering av heisen i nr. 12 er satt i bestilling med oppstart 2. juni og beregnet ferdigstillelse 30. juni. Denne tiden vil heisen være stengt. Kostnaden er 850'.

Styret håper å få oppgradert en heis til i år og den siste i 2026.

Brannvarsling

Brannsentralene er fra bygget var nytt og det kan ikke skaffes reservedeler. Skulle det skje noe vil vi stå uten brannvarsling til nye sentraler er på plass.

Styret har derfor prioritert å oppgradere sentralene etter anbefalinger og diskusjoner med Branntek. I tillegg må vi montere noen sensorer iflg. gjeldende regler. Kostnaden er 490'.

Styret legger opp kabler slik at sentralene er på nett. Dvs. at leverandør enkelt har full oversikt ved evt. feil.

Vann/avløp - Vannmålere

Vi satte inn vannmålere i mai, og allerede i fjor var besparelsen over kostnaden.

Gebyrene økte med 16% i år (27% på vann og 4% på avløp). Vi har beregnet avgiftene til 980 i budsjettet. Besparelsen i 2025 blir da 3-400 ift. uten målere.

Varmestyring

Techem opplyser at målerne for varmtvann til forbruk og varme bør skiftes fordi batterilevetiden er nådd. Dvs. at rørlegger må bytte målerne i alle leiligheter. Tilbudet er på rett under en million.

Det er helt vannvittig at man setter inn målere som det ikke er mulig å bytte batterier på. Men de to firmaene i Norge som i praksis har monopol på tjenesten, bruker begge målere med batterier.

Styret har sjekket muligheten for andre leverandører og vurderer hvilke løsninger som er best og mest økonomisk.

Når målere skal byttes har styret bestemt at det faktureres som en engangskostnad til hver leilighet/eier. Budsjettpris er 4.300,- pr leilighet.

Styret regner med utskifting av utstyret til vinteren eller våren 2026.

Forretningsfører

Vi gikk over til Agio Forvaltning 1. mai i fjor.

Styret er fornøyd med service og oppfølging fra Agio. Portalen og mail med eiere fungerer bra.

Fiber

Etter overgangen til fiber med Global Connect som leverandør har vi fått et raskt og stabilt nett.

Enkelte som ikke hadde god nok WiWi dekning i leiligheten har kjøpt en kraftigere sender som løser problemet.

Vaktmester, vask og matter

Vi hadde utfordringer med vaktmestertjenesten i fjor, firmaet vi inngikk avtale med gikk konkurs. Vi har nå avtale med Trippel Bedriftservice. Både matteservice, vask og vaktmester ser ut til å fungere tilfredsstillende.

Ladeanlegg elbil

Det fungerer bra med Electric Freeway som operatør for ladeanlegget. Men det har vært problemer med overføring fra ladere til operatør, noe som betyr at enkelte ikke er belastet for lading.

Styret overvåker forbruk og jobber videre med leverandørene for å løse problemet.

Takterrasse nr. 14 - lekkasje til leilighet

Vi har fjernet plantekassene og tatt opp hellene i et område på takterrassen. Taktekker lokaliserte lekkasjen og har utbedret og tettet.

Dessverre viser det seg at gulvet på terrassen ikke er utført på en fagmessig forsvarlig måte. Det er derfor mulig vi kan få lekkasjer og større utgifter på takterrassene over tid.

Innbrudd/kameraovervåkning

Vi har hatt flere innbrudd og innbruddsforsøk i løpet av året.

Styret har gjort en stor jobb med å installere kameraer utenfor alle inngangsdører og garasje, i tillegg enkelte kameraer inne. Utvendige skilt til sykkelrom er fjernet og det er satt opp skilt med kameraovervåkning. Det blir også satt opp lamper over garasjeporten og døren ved siden av porten.

Forhåpentlig har dette en viss preventiv effekt.

Vi minner igjen om at man ikke skal slippe ukjente inn i bygget!

Sikkerhet i leilighetene

Styret har sendt ut skjema om egen kontroll i leilighetene. Dessverre er det bare noen som har returnert skjemaene, men vi håper at det er en påminnelse om å sjekke røykvarslere, slukkeutstyr, fare for lekkasjer mm.

Avfallsrom

Det er et problem at enkelte kaster sorteringsavfall i søppelcontainerne.

Renholdsarbeiderne tar ut noe, men vi får også vesentlige gebyrer for å ikke sortere avfallet riktig.

På tross av skilt og kameraovervåkning blir det satt igjen større ting som møbler og utstyr i avfallsrommet. Styret ilegger gebyr for dette.

Videre oppgaver

Styret ønsker å få epoxymalt gulvene i garasjen. Vi ønsker å oppgradere en eller flere takterrasser både for å sikre mot lekkasjer og for å få et hyggeligere sted som vil brukes oftere. Vi ønsker også å oppgradere atriet og etter hvert må fasadene males.

Samtidig ønsker ikke styret å øke felleskostnadene mer enn nødvendig, og utsetter disse oppgraderingene foreløpig.

Sosialt

Vi holdt en samling i høst rundt bålpannen i atriet. Det var mange som møtte opp og som satte pris på initiativet.

Styret ønsker å arrangere samlinger noen få ganger i året for å styrke det sosiale i sameiet. Kom gjerne med innspill og forslag.

18. februar 2025

Styret i Stensberggaten 10 - 14 Boligsameie

Karoline Kjøle Olsen - Jørn Samuelson - Nicolas Deck - Ragnar Bell



ÅRSREGNSKAP 2024

239 - Stensberggaten 10-14



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

Resultatregnskap

		Regnskap 2024	Regnskap 2023
	Note		
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	6 319 646	5 212 808
Annen driftsinntekt		400	198 955
Sum innkrevde felleskostnader		6 320 046	5 411 763
Driftskostnader			
Styrehonorar		200 000	210 997
Personalkostnader	2	38 863	24 769
Vedlikehold og reparasjoner	3	1 248 263	913 315
Kabel-TV/Internett		365 264	738 886
Renhold		117 503	0
Energi og brensel	4	1 302 772	430 875
Andre driftskostnader	5	532 142	787 120
Revisjonshonorar		3 792	35 768
Forretningsførerhonorar		149 203	183 911
Konsulenthonorar		2 234	31 218
Forsikring		535 787	499 902
Kommunale avgifter		979 685	1 088 522
Sum driftskostnader		5 475 509	4 945 283
DRIFTSRESULTAT		844 537	466 479
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		11 892	7 991
Finanskostnader		16 968	1 973
Netto finansposter		-5 075	6 018
ÅRSRESULTAT		839 462	472 497
Overføringer			
Til annen egenkapital		839 462	472 497
SUM OVERFØRINGER		839 462	472 497

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		257 029	257 029
Sum finansielle anleggsmidler		257 029	257 029
Sum anleggsmidler		257 029	257 029
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		186 764	306 052
Sum fordringer		186 764	306 052
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 551 285	688 632
Sum omløpsmidler		1 738 049	994 684
SUM EIENDELER		1 995 078	1 251 713
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7,8	1 663 833	824 372
Sum egenkapital		1 663 833	824 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 599	299 408
Annen kortsiktig gjeld		161 645	127 934
Sum kortsiktig gjeld		331 244	427 341
Sum gjeld		331 244	427 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 995 078	1 251 713

Oslo, 18.02.2025
239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Ragnar Bell
Styrets leder

Jørn Samuelson
Styremedlem

Nicolas Deck
Styremedlem

Karoline Kjølse Olsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 3 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	4 999 660
Kabel-TV	241 785
Brannvarsling	91 200
Bod	21 600
Akonto strøm	834 582
Akonto gass	49 057
Salg av portåpner og nøkler	3 600
Oppgjør elbilladning	47 435
Andre inntekter	30 727
Sum Innkrevde felleskostnader	6 319 646

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	200 000
Styrehonorar	200 000
Annen oppgavepliktig	5 000
Arbeidsgiveravgift	33 863
Personalkostnader	38 863
Sum Personalkostnader	238 863

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	190 847
VVS	251 049
Elektro	4 843
Utvendig anlegg	25 928
Heiskostnader	494 957
Driftsmaterialer	1 998
Brannanlegg	37 500
Leie vaktmester	89 220
Ventilasjonsanlegg	8 025
Garasjeanlegg	56 482
Vedlikehold uteareal	80 935
Annen fremmed tjeneste	6 481
Sum Vedlikehold	1 248 263

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	309 849
Propan	28 321
Fjernvarme	940 580
Gass	24 022
Sum Energi og brensel	1 302 772

Sameiet har periodevis avregnet fjernvarme (energi) halvårlig og dette har blitt samlet i en sum. Fra og med 01.01.2024 fordeles akonto inntekter for strøm på en konto, og kostnader på en annen konto i resultatregnskapet.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt seksjon. På fastsatte frister, blir inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På denne måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	6 000
Leie container/søppelkjøring	1 965
Annen leiekostnad	9 152
Verktøy, utstyr m.m.	9 746
Datautstyr	17 601
Rekvisita	5 977
Annet driftsmateriale	3 568
Vakthold- og alarmtjenester	30 954
Alarm Brann og redning	92 261
Annen felleskostnad PPØ	187 296
Elbil-lading	52 500
Administrasjonskostnader	73 188
Kostnader dugnad	1 225
Kontorrekvisita	1 358
Tillitsvalgte - kostnader	1 168
Webside - drift	2 798
Øreavrundning	55
Gave, ikke fradragsberettiget	405
Styre- og generalforsamling	4 970
Bankgebyrer	5 454
Velferd	3 327
Andre kostnader	21 175
Sum Andre driftskostnader	532 142

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.06.85528	1 551 243
Skattetrekkskonto	42
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 551 285

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	824 372	824 372
Årets resultat	839 461	839 461
Egenkapital 31.12.	1 663 833	1 663 833

Note 8 Disponible midler

Endringer i disponible midler:

Disponible midler 01.01	567 343	146 513
Årets resultat	839 461	472 497
Andre poster som påvirker disponible midler		-51 667
Årets endring i disponible midler	839 461	472 497
Disponible midler 31.12	1 406 804	567 343

Spesifikasjon av disponible midler:

Omløpsmidler	1 738 049	994 684
Kortsiktig gjeld	331 245	427 341
Disponible midler	1 406 804	567 343

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stensberggaten 10-14 Boligsameie som viser et overskudd på kr 839 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets 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 konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. februar 2025

Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen

Statsautorisert revisor

Stensberggt. 10-14 - Budsjett 2025/2026 (beløp i hele 1.000)

	Budsjett 2025	Kommentar
Felleskostnader inn	6100	
Sum inntekter	6100	
Driftkostnader		
Styrehonorar inkl arb.g.avgift	255	Styrets forslag
Styremøte, pres avg styre	6	
Revisjon	20	
Forretningsfører	130	
Internet	390	
Renovasjon	280	4% økning
Vann og avløp	980	16% økning, anslått målt forbruk
Fellesutgift PPØ	200	
Forsikring	570	Avtale til 22.3.2026, usikker om økning
Strøm	300	
Fjernvarme felles	250	
Vaktmester	60	
Vask, matter	140	
Gartner	120	
Heis, service, alarm avtaler	40	
Heiser oppgrader/vedl.hold	1750	Beregnet oppgradering av to heiser
Snøbrøyting	20	
Brannvarslingsanlegg	530	
Brannalarm Brannvesen	100	
Elektriker	20	
Rørlegger	30	
Garasje	40	
Takterrasser		Ikke beregnet arbeid i år
Utbedring vannskade	10	
Bank	10	
Diverse/bygning/vedl.hold	100	Uforutsette kostnader
Sum driftskostnader	6351	
Resultat	-251	

Stensberggaten 10-14 Boligsameie - Årsmøte 6. mars 2025

Forslag til vedtektsendringer fra styret

§ 5.1 - 2. avsnitt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:

Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år.

Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

§ 5.2 - 2. avsnitt

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Gjeldene vedtakter ligger på Agio Portal under «Dokumenter»

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Styrets forslag til styregodtgjørelse for 2025

Styreleder		150´
Styremedlem	3	25´ 75´
Valgkomite	2	3´ 6´
Sum		231´
Arb.g.avgift		24´
Totalt		255´

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2025

Styre

Styremedlem	Tone Ruud Engen	På valg, 2 år til 2027
Styremedlem	Jørn Samuelsen	Ikke på valg, på valg i 2026
Styremedlem	Nicolas Deck	Ikke på valg, på valg i 2026
Styreleder	Ragnar Bell	På valg, 2 år til 2027

Valgkomite

Frode Marsteen	På valg, 2 år til 2027
Thor Liavaag	På valg, 2 år til 2027

Valgkomiteen 20. februar 2025

Thor Liavaag

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Innkomne forslag til årsmøte 2025

Forslag fra Thor Liavaag om å endre sameiets ordensregler

Tillegg under §4:

Det er ikke anledning til å ha dørmatter utenfor egen inngangsdør.

Årsmøte Stensberggaten 10-14 Boligsameie

6. mars 2025

Møteseddel

Navn:

Seksjonsnummer:

Fullmakt

Navn:

Seksjonsnummer:

Gir herved:

fullmakt til å representere meg ved årsmøtet.

Evt. stemme ved saker:

Underskrift:

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stensberggaten 10-14 Boligsameie som viser et overskudd på kr 839 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets 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 konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 21. februar 2025

Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen

Statsautorisert revisor

239 Protokoll ordinært årsmøte 2025 PDF

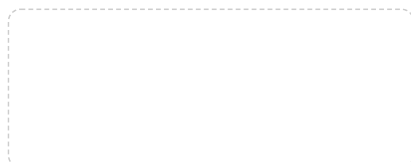
Signert av følgende



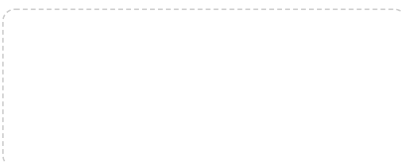
Signatur 1



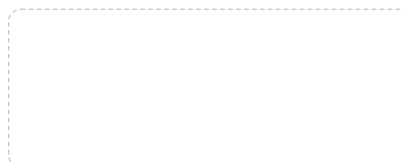
Signatur 2



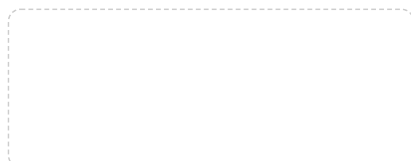
Signatur 3



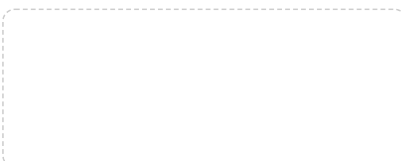
Signatur 4



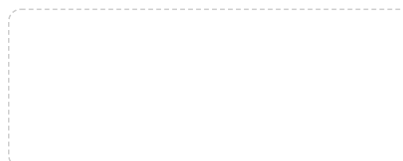
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll

Fra ordinært årsmøte 2025 i Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Avholdt: 06.03.2025 kl. 18:00

Sted: Cochs Pensjonat

Konstituering

Styreleder Ragnar Bell ble valgt til møteleder.

Karoline Kjøle Olsen ble valgt til å signere protokollen

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

Antall fremmøtte: 16

Antall fullmakter: 3

Årsberetning 2024

Godkjent.

Regnskap for 2024

Styreleder informerte om god økonomisk styring og et overskudd på **kr 835.000,-**.

Det var noe uklarhet i rapporteringen ved overgangen fra OBOS til Agio. Dette skyldes ulike tekster i regnskapet, men totalkostnadene er korrekte.

Godkjent.

Revisjonsberetning for 2024

Godkjent.

Budsjett 2025

Styreleder kommenterte noen av budsjettpostene:

- **Felleskostnader** økes med **15 %** på grunn av generell prisstigning.
- **A konto varme** økes med **10 %** ettersom fjernvarmeprisene følger strømprisen.
- **Brannvarslingsanlegg** er oppgradert og utvidet.
Sensorer i leilighetene utløser på på varme. Seksjonseiere er derfor pliktig til å ha minst en røykvarsler i leiligheten. Styret vil innhente pristilbud fra Branntek for de som ønsker en frivillig utskifting av senser i egen leilighet.
- **Heisoppgradering** i nr. 12 vil ta omtrent én måned i juni. En eventuell oppgradering av ytterligere en heis er ennå ikke besluttet, men vil tidligst skje sent på høsten. Varsling skjer **2-3 måneder i forkant**. Styret vil bruke parkeringsplasser til lagring av utstyr under arbeidet.

- **Vannmålere** byttet i fjor har gitt store innsparinger. Det er vedtatt å bytte målere for varmtvann/varme for hver seksjon, kostnaden faktureres seksjonseierne direkte.
- **Forsikringspremien** fra Protector øker med **kr 255.000 (48 %)** på grunn av skadehistorikk. Bytte til **Gjensidige** med tilsvarende vilkår vil gi en besparelse på ca. 100.000,- i 2026 pga. kundeutbytte.
- Målet over tid er å bygge opp et **vedlikeholdsfond på kr 3.000.000**.
- Styret vil diskutere bedre innskuddsbetingelser med Agio.
- Forslag fra møtet om at budsjettforslaget tas inn som egen kolonne i resultatregnskapet.

Godkjent.

Vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

§ 5.1 - 2. avsnitt

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:

Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år.

Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

§ 5.2 - 2. avsnitt

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

§ 8 – Styrets sammensetning

- Styret skal bestå av en styreleder og 2-3 styremedlemmer.
- Det skal være en valgkomité med 1-2 medlemmer.
- Styremedlemmer og valgkomité velges for 2 år, med mulighet for gjenvalg.

Vedtektsendringene ble vedtatt med 3/4 flertall.

Vedtekter

Styret pålegger alle seksjonseiere om å lese og sette seg inn i de fullstendige vedtektene, som er tilgjengelige på boligportalen. For de som leier ut sine leiligheter, er det et ansvar å sørge for at leietakere også er kjent med og følger sameiets vedtekter. Dette er avgjørende for å opprettholde et ryddig og godt fungerende bomiljø.

Styregodtgjørelse

- **Styreleder:** kr 150.000,-
- **Styremedlemmer:** kr 25.000,-
- **Valgkomité:** kr 3.000,-

Godkjent.

Valg av styre og valgkomité

Innstilling fra valgkomitéen:

- **Styreleder:** Ragnar Bell (på valg, 2 år til 2027)
- **Styremedlem:** Tone Ruud Engen (på valg, 2 år til 2027)
- **Styremedlem:** Nicolas Deck (ikke på valg)
- **Styremedlem:** Jørn Samuelsen (ikke på valg)
- **Valgkomité:** Thor Liavaag (på valg, 2 år til 2027)
- **Valgkomité:** Frode Marsteen (på valg, 2 år til 2027)

Styreleder foreslo en godtgjørelse på **kr 10.000,-** for Thor Liavaag for frivillig arbeid med gårdsdriften.

Takk til Karoline Selen for innsatsen som styremedlem de siste to årene.

Vedtatt.

Innkomne forslag

Forslag fra Thor Liavaag om endringer i **sameiets ordensregler**:

- **Tillegg under § 4:** Det er ikke tillatt å ha dørmatter utenfor egen inngangsdør.
- **Forslag fra møtet:** Det skal ikke være anledning til å plassere gjenstander, blomster eller annet i korridoren.

Begge forslag vedtatt.

Styret skal også utrede en løsning for fjerning av gjenglemte sykler som opptar plass i sykkelrommet.

Situasjonen i avfallsrommet

Feilsortering fører til gebyrer, og det oppfordres til bedre sortering.

Kort orientering om beredskap

- Myndighetene anbefaler **beredskapslager for 1 uke** med vann, tørrmat og lignende.
- Inntil **10 kg gassbeholder** kan lagres i leiligheten.
- Gassovner kan benyttes ved behov.
- Gass skal **ikke** lagres i bodområdet i garasjen og selvfølgelig ingen andre plasser under bakken.

Sosiale treff

- Høstens sosiale treff var vellykket, og flere arrangement vurderes.
- Båtrace med premier planlegges, dato annonseres senere.

Åpen diskusjon: økonomi, vedlikehold og prosjekter

Flere beboere tok opp utfordringer knyttet til varmestyringen i leilighetene, som oppleves som ujevn og ustabil. Det har vært flere aktører inne for service og support, inkludert Intelli, Techem og Danfoss, men erfaringene varierer. Noen opplever at systemet fungerer godt etter vedlikehold, mens andre fortsatt har problemer. Enkelte beboere har hatt gode erfaringer med å fjerne avleiringer i ventilene, mens andre vurderer å bytte ut styringssystemet. Tom Tinholt skal innhente pristilbud på en samlet løsning for utskifting av styringsenhet og nødvendig rørlegger arbeid, melder tilbake til styret

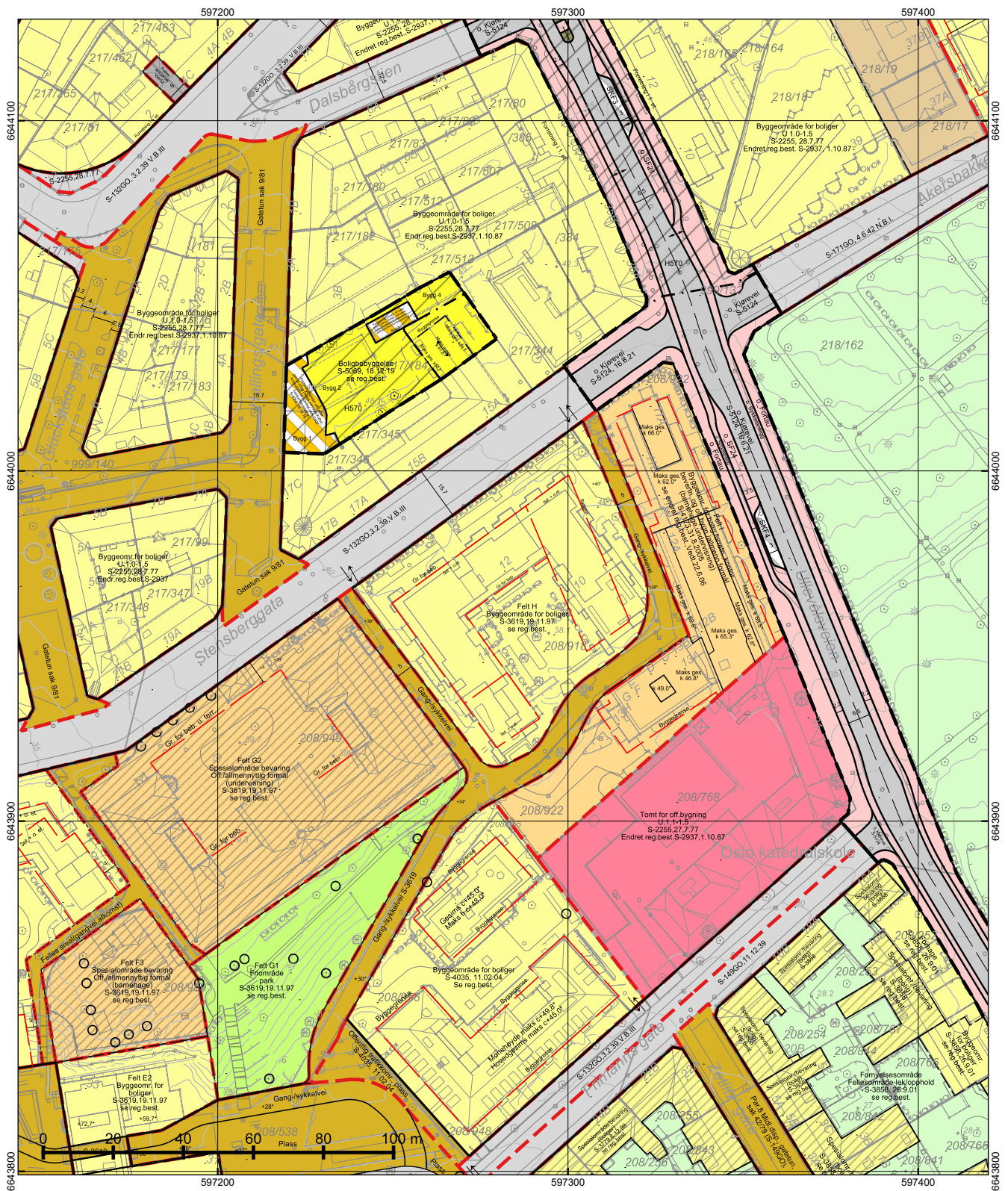
Noen beboere foreslo også å installere manuelle varmejusteringssystemer på hver radiator, da dette kan være en mer kostnadseffektiv løsning sammenlignet med et komplett nytt styringssystem.

Flere beboere uttrykte misnøye med renhold i fellesarealene og påpekte at kvaliteten på vaktmester- og rengjøringstjenester har sunket de siste årene. Det ble nevnt at standarden tidligere var bedre, og det ble etterspurt en vurdering av leverandørene. Styret vil følge opp dette og eventuelt vurdere alternative løsninger.

Andre beboere tok opp generelle vedlikeholdsbehov, inkludert oppdatering av fasade. Styret noterte innspillene og vil vurdere hvordan disse kan prioriteres i de kommende årene. Det ble også foreslått å se på en langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre god økonomisk styring av sameiets fellesområder.

Møtet hevet kl 20:00.

Karoline Kjøle Olsen
Ragnar Bell



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

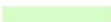
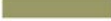
Originalformat: A3

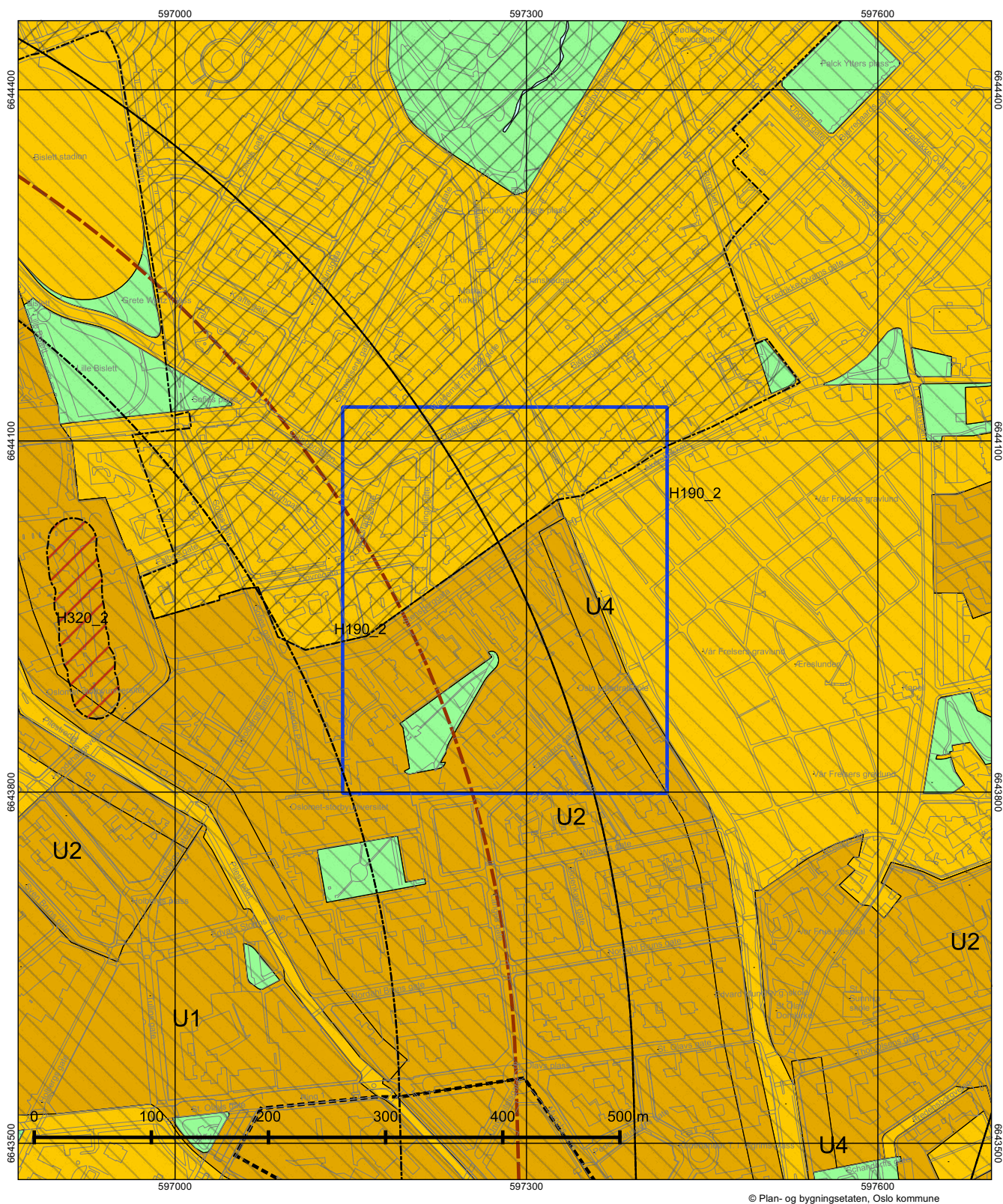
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153691/ 86527499	Deres ref.:
Adresse: Stensberggata 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/918	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Regulert senterlinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	316 - Gatetun/gågate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	614 - Grav- og urnelund		Regulert møneretning
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen vegggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 25.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153691/86527499

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Stensberggata 10 - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	2 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

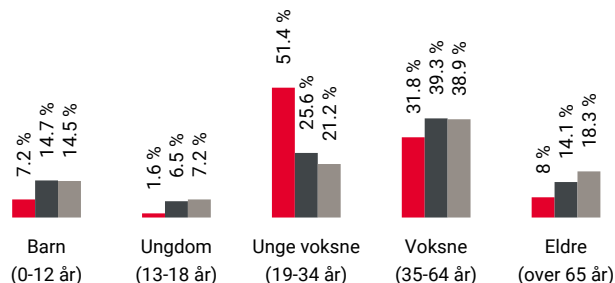
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	1 min 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Ullevålsveien Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Wm.thranesgate	4 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

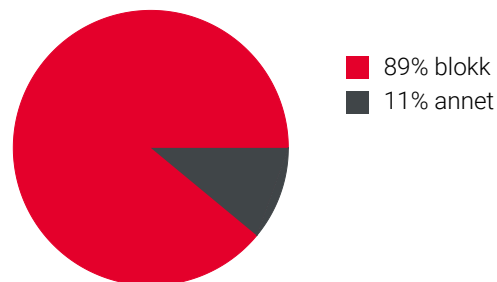
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo katedralskole
Aktivitetshall 3 min 
0.3 km
-  Lille bislett 6 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km
-  Treningshuset 8 min 
-  SATS Bislett 8 min 

Boligmasse



«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

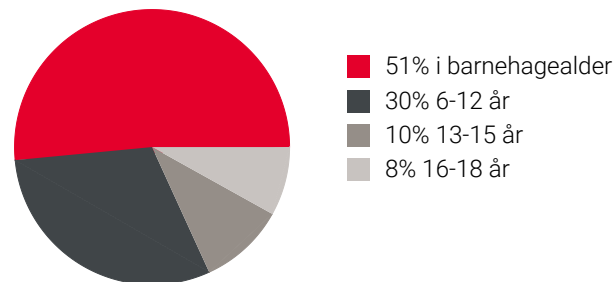
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  St.Hanshaugen Senter 9 min 
-  Apotek 1 St. Hanshaugen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

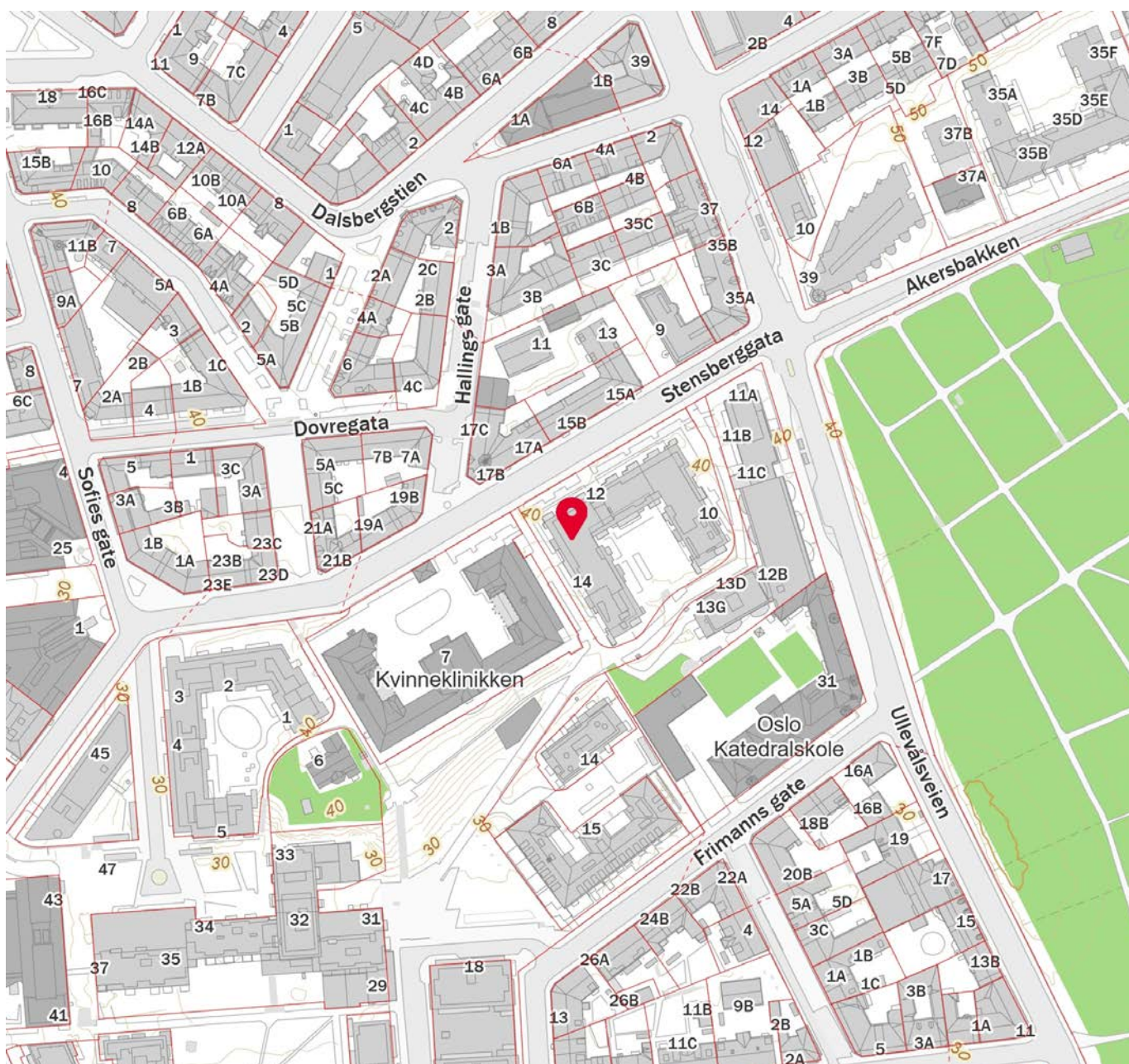
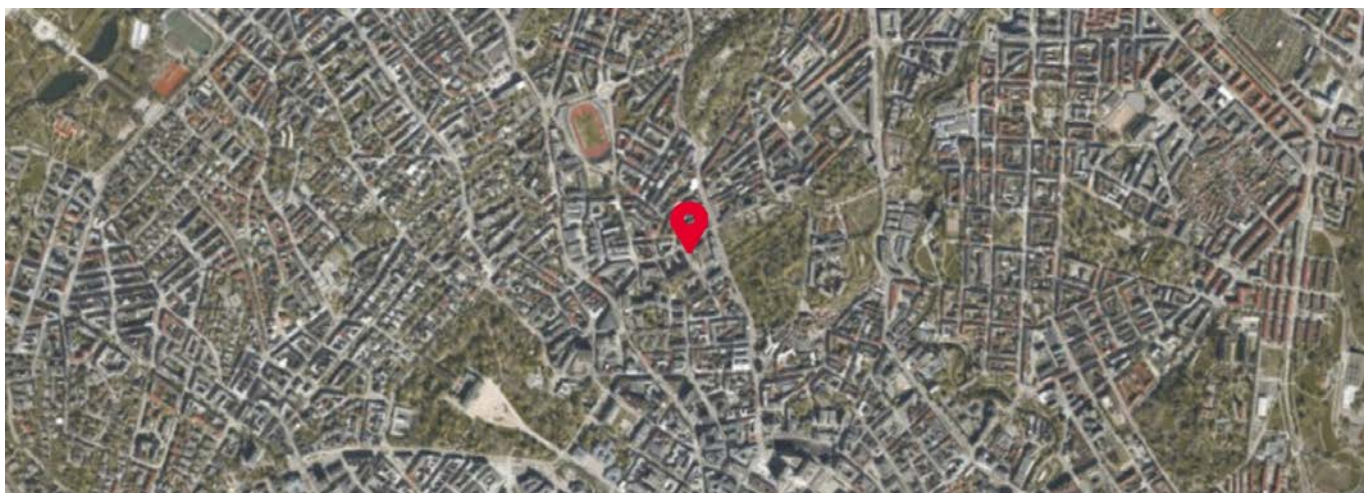


0% 61%

-  Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Stensberggata 10
0170 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt**Oppdragsnummer:****Telefon:** 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre