

The image shows a bright, airy dining room. In the center is a long wooden dining table with a natural finish, surrounded by wooden chairs with a classic Y-shaped back. On the table, there is a bowl of fruit and some papers. Above the table, two simple, round pendant lights hang from a thin metal track. The walls are a light, neutral color, and a large, abstract painting with soft, blended colors of blue, white, and yellow is mounted on the wall. The floor is made of light-colored wood. To the left, a white door with three large, multi-paned stained glass windows is visible. The right side of the image is partially obscured by another similar door. The overall atmosphere is clean, modern, and elegant.

aktiv.

Stensgata 35B, 0358 OSLO

**Lys, luftig og klassisk 2(3)-roms på
Adamstuen |Vakre detaljer med
rosett og stukkatur|Pusset opp i
2022|Sjelden perle!**



Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 75 469,-
Omkostn.: Kr 164 470,-
Total ink omk.: Kr 6 689 939,-
Felleskostn.: Kr 5 979,-
Selger: Thea Vesterheden
Nikolaj Vesterheden

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 61/74 kvm
Tomtstr.: 1048.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 203
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1008250281

Ditt neste hjem?

Velkommen til en stor og klassisk 2-roms leilighet med en av Adamstuens mest ettertraktete beliggenheter! Her får du en gjennomgående og elegant bolig med god romfølelse, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og vakre originale detaljer som stukkatur og rosett. Den generøse takhøyden gir en luftig og eksklusiv atmosfære.

Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket, samtidig som du har alt av byliv, servicetilbud og hyggelige kafeer kun et steinkast unna. Leiligheten ble gjennomgående renoverert med ny planløsning, kjøkken og gulv i 2022, og badet ble oppgradert 2025. Dette gir en moderne standard i et klassisk hjem. En sjelden kombinasjon av sjarm, komfort og beliggenhet!

Høydepunkter:

- Påkostet og oppusset i 22/25
- Sentral, men rolig beliggenhet
- Klassiske detaljer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	52
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 74 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue

BRA-e: 1 m² Trappebod (Ligger mellom 2 og 3 etg.)

5. etasje

BRA-e: 3 m² Loftsbod

Ikke målbare arealer

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom.

Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde spisestue ca 287 cm og entre ca 242 cm.

Leiligheten har/disponerer en loftsbod(merket 14) i felles avlåst rom, størrelse ca 2,5 m².

Leiligheten har/disponerer en bod i mellom etasje i avlåst rom, størrelse ca. 1,2 m²(takhøyde ca 318 cm).

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 24) i felles avlåst rom, størrelse ca. 8,6 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1048.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt på 1 048,5 m² med gruslagt bakgård, sykkelparkering, sittegrupper og diverse busker og beplantning.

Beliggenhet

Adamstuen ligger i bydel St. Hanshaugen og er et ettertraktet boligområde preget av klassisk bygårdsbebyggelse. Her bor man sentralt med kort vei til kaffebarer, butikker og trikk. Torget på Adamstuen har flott beplantning, sitteplasser og bysykkelstativ, noe som gir området et levende preg.

Nærområdet har mange grønne lunger som St. Hanshaugen park, Stensparken og det populære parkområdet Idioten, alle innen få minutters gange. Bislett stadion ligger også nært, med både løpebaner og treningsfasiliteter, i tillegg til fotballbane, skøytebane og Bislett bad med svømmehall. Flere treningssentre som SATS, Elixia, FitnessXpress og Fresh Fitness finnes i området.

Adamstuen byr på et godt utvalg av lokale spisesteder og butikker. Her finner du blant annet Baker Hansen, Oslo Raw, Banh Mi, sushirestaurant og flere dagligvarebutikker. Dekka Bord, LArdoise, St Lars og Geita er populære restauranter i nabolaget med høy kvalitet og god atmosfære.

Det er gangavstand til Ullevål sykehus, Universitetet i Oslo Blindern, Veterinærhøyskolen, OsloMet og Tannlegehøyskolen. Bogstadveien ligger også i nærheten med et bredt utvalg av butikker, restauranter og utesteder.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Trikk 17 og 18 stopper på Adamstuen, mens bussene 20, 21, 25, 28 og 37 samt flybussen går fra nærliggende holdeplasser. Herfra kommer du raskt til sentrum, Solli plass, Majorstuen, Aker Brygge, Nydalen og Carl Berner.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) - 6 min gange

Nvh-Barnehagen (1-5 år) - 7 min gange

Skoler:

Bolteløkka skole (1-7 kl.) - 8 min gange
Marienlyst skole (1-10 kl.) - 10 min gange
Ullevål skole (1-7 kl.) - 15 min gange
Fagerborg skole (8-10 kl.) - 3 min gange
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 12 min gange
Heltberg Bislett - 12 min gange
Akademiet videregående skole Oslo - 12 min gange

Sport/fritid:

Sophus Bugges plass - 4 min gange
Fagerborg videregående - 4 min gange
EVO Adamstuen - 4 min gange
Fresh Fitness Ullevål - 5 min gange

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser. Trikk 17 og 18 stopper på Adamstuen, mens bussene 20, 21, 25, 28 og 37 samt flybussen går fra nærliggende holdeplasser. Herfra kommer du raskt til sentrum, Solli plass, Majorstuen, Aker Brygge, Nydalen og Carl Berner.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Tron Bentestuen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

Boligbygg oppført i 1902 med mur- og trekonstruksjoner.

Det bemerkes at 4 sider på pipeløpet ikke er synlig, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Pipe og ildsted

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Det bemerkes at 4 sider på pipeløpet ikke er synlig, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Det er gitt TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Vinduer utvendig

- Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

* Dører utvendig

- Ytterdører fremstår med forventede aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

* Overflater gulv på bad

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

* Sluk, membran og tettesjikt

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

* Sanitærutstyr og innredning på bad

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

* Ventilasjon på bad

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Avtrekk på kjøkken

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

* Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

* Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke tilluft/ventiler til rommene.

* Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det anbefales og montere lekkasje sikring rundt vann installasjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Overfladisk oppgradering utført i september 2025. Flis-på-flis, ny innredning, dusjdører, speil, avtrekksvifte, gipsplate i tak og spotter.

Arbeid utført av: Smartmaler Bygg AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørleggerarbeid i forbindelse med bygging av nytt kjøkken med endret

plassering fra nåværende soverom til dagens plassering utført juni 2022. - montering av varmtvannsbereder - montering av avløpspumpe - montering av vann og avløpsrør mellom gammel og ny plassering - montering av lekkasjesikring - montering av blandebatteri, vannlås og oppvaskmaskin

Arbeid utført av: KAMA Rørlegger AS

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

Nei: Ja

Beskrivelse: Fra tidligere salgsoppgave er følgende oppgitt: "Ifm med fuktutbedringsarbeid da ny drenering kom i 2016 ble skader oppdaget underveis på grunnmur reparert forløpende. Arbeidet ble utført av Løvold AS ved Asbjørn Løvold".

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2022: Oppgradering av el-anlegg og stikkontakter i hele leiligheten i forbindelse med oppussing; kjøkken, stue, soverom, samt sikringsskap. 2024: Enkelte utbedringer som følge av tilsyn i Oslo Kommune.

Arbeid utført av: Profftech Elektro Services

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll utført på vegne av Oslo Kommune i 2024. Anbefalte utbedringer utført, samsvarserklæring foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter brann i søppelskur (2021) ble det bygget nytt skur og fasaden inn mot gården ble vasket og malt på nytt i 2022-2023. Utført av Polygon.

Arbeid utført av: Polygon AS

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken, stue og spisestue. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod, en trappebod, og en kjellerbod.

Kjøkken/Spisestue:

IKEA-kjøkkenet fra 2022 er stort og fremstår svært lekkert. Her er det integrerte hvitevarer fra Siemens og glatte fronter, kvarts kompositt benkeplate i delikate fargetoner som harmoniserer fint. Det er rikelig med benk- og skaplass. Åpen hylleløsning tilfører et stilfullt preg. Integrert steke- og mikroovn fra Siemens i arbeidshøyde er luksus. Det er også integrert ventilator i platetoppen, som ivaretar den åpne og luftige følelsen. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spiseplassen, som gjør

dette til stedet for sosialt samvær.

Spisestue:

2 store, klassiske bygårdsvinduer sørger for svært godt lysinnslipp. Planløsningen skaper en nydelig plass for spisebord av god størrelse. Det er også peisovn på kjøkkenet/spisestue, som tilfører ekstra hygge og svært god varme på vinterens kalde dager. Det er klassiske detaljer som doble blyglassdører og stukkatur i himling som tilfører et herskabelig preg. Med detaljene, planløsningen, vinduene og peisen får du det perfekte stedet for hyggelige middager i godt selskap. Det er ingen gjenboere, og utsikt til vakre trær ut fra vinduet

Stue:

Stue/TV-stue ligger på tvers av kjøkkenet gjennom blyglassdørene, og er det perfekte rommet for avkobling. Her er det i tillegg til stukkatur, rosett i taket. Her kan det møbleres etter behov, med god plass til sofa/tv-løsning og annet ønsket møblement. Stort vindu sørger for godt lys også her, og rommet ligger i god flyt ut mot kjøkkenet. Med en stue som dette unngår man at TV-en blir midtpunktet i boligen, samtidig som man får en svært hyggelig sofakrok når man ønsker å koble av.

Soverom:

Soverommet vender ut mot indre gårdsrom og er av god størrelse med store vinduer som tilfører lys og luft. Det er plass til stor seng og ønsket møblement. Legg merke til smart integrert hylleløsning i bakvegg. Her kan man innrede med øvrig møblement, og det er god plass til garderobeskap, skrivebord etc.

Bad:

Badet er oppusset i 2025. Det er store, pene fliser på gulv og vegger, samt installert varmekabler i gulv for ekstra komfort i hverdagen. Her er det downlights i himling, speil med lys, servant med oppbevaring i underskap, dusj med innfellbare glassdører og regnfallshode, samt opplegg til vaskemaskin.

Entré:

Allerede i entréen får du et godt førsteinntrykk, med gode muligheter for å henge fra seg sko og yttertøy. Entréen er lys og tar deg videre til alle rom i leiligheten.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

-Lamper over spisebord, over vedovn og i TV-stue.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Alle hvitevarer, inkludert vaskemaskin medfølger.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022:

- Endring av planløsning – flyttet kjøkken fra nåværende soverom inn til stue.
- Nytt kjøkken fra IKEA med hvitevarer fra Siemens. Benkeplate i kvartskompositt og håndtak i marmor. Integrert kjøleskap og vaskemaskin. Ovn og mikrobølgeovn i høyskap. Nedfelt vifte. komfyrvakt og lekkasjesikring er på plass. Kjøkkenet ble flyttet i 2022 og er montert med vann- og avløpsrør mot tidligere kjøkkenplassering.
- Vegger i stue, kjøkken og soverom helsparklet. Alle vegger, tak, lister og vinduer i hele leiligheten malt.
- Lagt ny parkett i alle rom; enstavs eikeparkett i lys beis/finish.
- Møbelsnekker monterte fløydører i åpning mellom spise- og tv-stue. Dørene har tidligere stått i en bygård i Pilestrædet og er datert til ca. 1895.
- Vesentlig oppgradering av el-anlegg for hele leiligheten.

2024:

- Sameiet har nettopp brukt mye midler på brannsikring, og dette ble finansiert med innskudd, ikke lån. Nytt oppdatert og sikret brannvarslings system i hele sameiet.
- Eltilsyn i 2024 og gjort påbudte tiltak.

2025 – Overflateoppussing av badeværelse.

- Flis-på-flis, ny innredning, dusjdører, speil, avtrekksvifte, gipsplate i tak og spotter.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

84168083

Diverse

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

INTERVJU MED SELGER

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gateparkering fungerer fint, og vi finner alltid parkering i Stensgata eller Ullevålsveien. Ladeplassene på andre siden av gaten er som regel også ledige.

Når kjøpte dere eiendommen?

Kjøpte høsten 2021, overtok januar 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?

Lysforhold, utforming, utsyn, store vinduer, takhøyde, plassering.

Hvorfor skal dere flytte?

Med familieutvidelse og hund ønsker vi litt mer plass. Helst på fine Adamstuen.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det er en fantastisk lys og god luftig følelse i leiligheten. Vi har også nytt godt av de rause fellesområder, da vi liker å ha gjester.

Hva har dere likt best med området?

Sentralt i byen men stille. Veldig trygt område med hyggelige folk. Nærhet til parker og caféer.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei, vi har prøvd å tenke, men kommer ikke på noe.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Om våren og sommeren kommer det mye lys og varme inn i leiligheten, med morgensol på soverommet og ettermiddag- og kveldssol inn i stue og kjøkken. Trærne man ser ut fra stuen blomster. Det er mye liv i Stensparken, på Idioten, nede på Bislett, og oppe ved Damplassen. Om høsten får man den nydelige utsikten som er gjengitt på bildene (fotografert midt oktober). Vi har satt pris på at det er enkelt og kort å ta kollektivt eller kjøre opp til Sognsvann for å komme ut i marka. Om vinteren er det deilig å ha vedovnen midt i leiligheten. Vi har kombinert vedfyring med panelovner. Stensgata pleier å bli gruset jevnlig.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord
Vakker, innbydende og hjemlig.

Energi

Oppvarming

Baderommet har elektriske varmekabler. Peisovn i kjøkken.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær

Kr 1 632 699

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 530 797

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

10/235

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5979,19,-

Herav:

Lån nr: 9820757200; Adm. lån 1 - Akonto renter: 456,51

Lån nr: 9820757200; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 382,62

Dugnad: 83,00

Felleskostnader: 4 745,05

Bredbånd/TV HomeNet: 312,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 979

Andel Fellesgjeld

Kr 75 469

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.10.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Stensgaten 35

Organisasjonsnummer

980875164

Om sameiet

Boligselskap: Stensgaten 35 Sameie

Organisasjonsnr: 980875164

Eiendommen Stensgaten 35, gnr 216 bnr 203 i Oslo, er i overensstemmende med oppdelingsbegjæring av 21.4.1976, delt opp i 31 seksjoner, herav en næringsseksjon. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med senere tinglyste endringer er bindende for sameierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov av 23. mai 1997 nummer 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som gjelder for sameiet.

De som benytter felles vaskerom har også ansvar å holde orden i vaskerommet i henhold til ordensregler for vaskerommet. Ved eventuelle feil, kontakt styret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207572004

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,24%

Restsaldo 1 290 320,47

Innfrielsesdato: 29.02.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ingen sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende

styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr skal ikke oppholdes i fellesareal (både inne og ute) uten tilsyn, og ekskrementer skal ryddes bort. Hunder holdes vekk fra plener slik at de ikke gjør fra seg eller graver i plen. Styret har fullmakt til å iverksette tiltak dersom denne ordensregelen ikke etterfølges. Eiere/leietakere, må gi beskjed om hundehold til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 203, seksjonsnummer 15 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:

301/216/203/15:

06.09.1902 - Dokumentnr: 900500 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1928 - Dokumentnr: 924430 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1976 - Dokumentnr: 507909 - Bestemmelse om bebyggelse

ang innredning av kjeller

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1984 - Dokumentnr: 65904 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:243 Snr:11
ang branntrapp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1902 - Dokumentnr: 900168 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

21.04.1976 - Dokumentnr: 507910 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/235
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

28.11.2024 - Dokumentnr: 2301345 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/235
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Endring av fellesareal
Endring av formål

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 1902. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på. Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett gjennom private stikk- og fellesledninger. Vedlikehold av de private ledningene er eiers ansvar.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. Reguleringsplan S-2255.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameier kan som hovedregel leies ut fritt. Sameiets vedtekter kan likevel kreve at styret godkjenner leietakeren, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant.

Kommentar konsesjon

Ikke relevant.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 450 000 (Prisantydning)

75 469 (Andel av fellesgjeld)

6 525 469 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

163 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

164 470 (Omkostninger totalt)

176 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

179 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 689 939 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 701 839 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 704 639 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 164 470

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

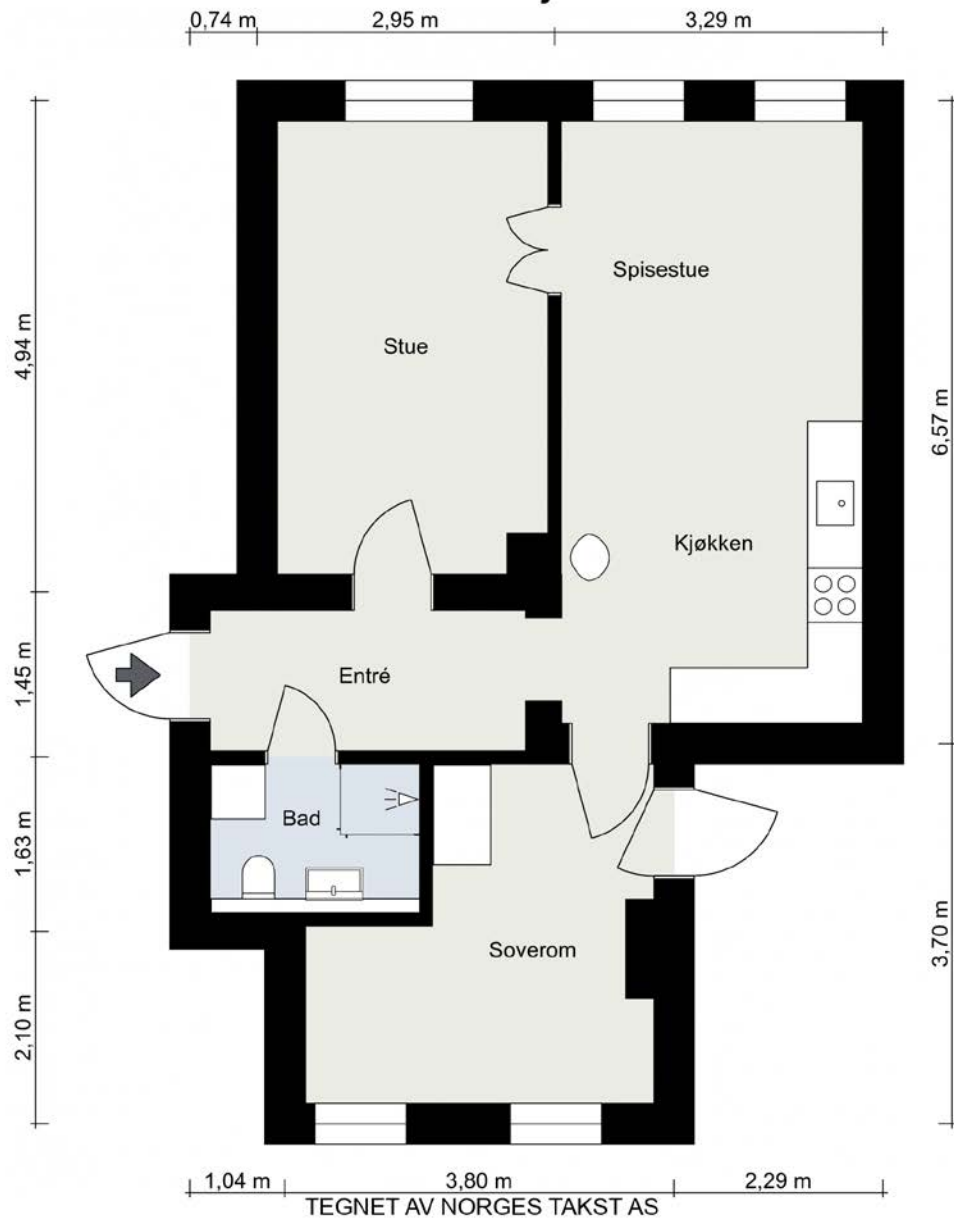
Salgsoppgavedato

11.01.2026

Planteegning

Stensgata 35B 0358 Oslo

3 . Etasje



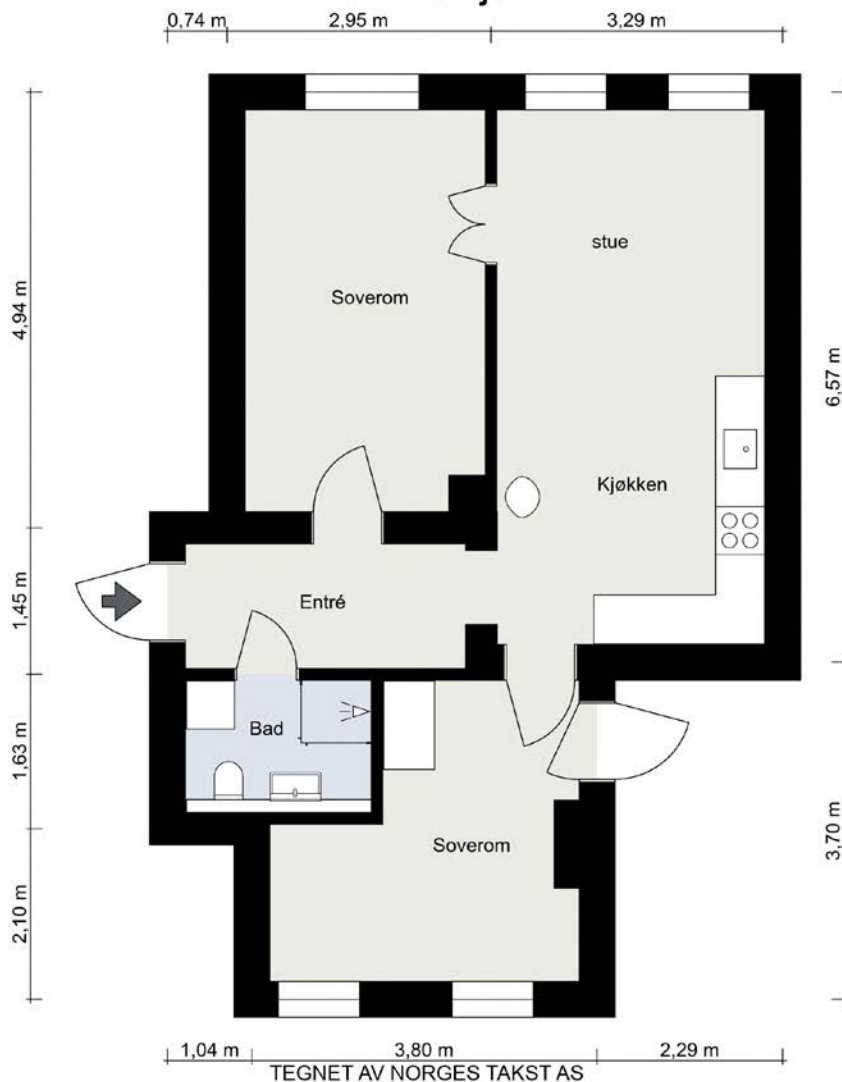
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Alternativ Plantagegning

Stensgata 35B 0358 Oslo

3 . Etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















































Vedlegg

Nabolagsprofil

Stensgata 35B - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Blindern Linje 4, 5	16 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 1.1 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

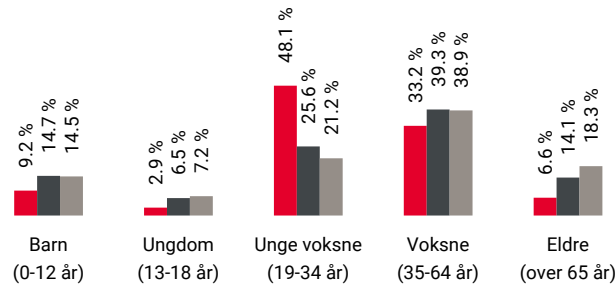
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.4 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

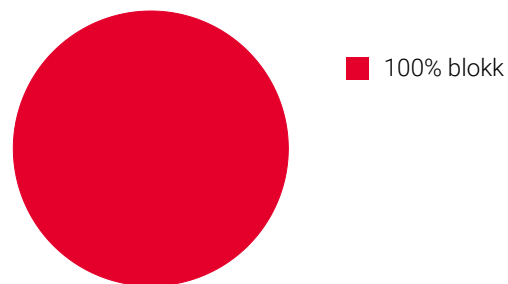
⚽ Sophus Bugges plass 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Fagerborg videregående 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🚴 EVO Adamstuen 4 min 🚶

🚴 Fresh Fitness Ullevål 5 min 🚶

Boligmasse



«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

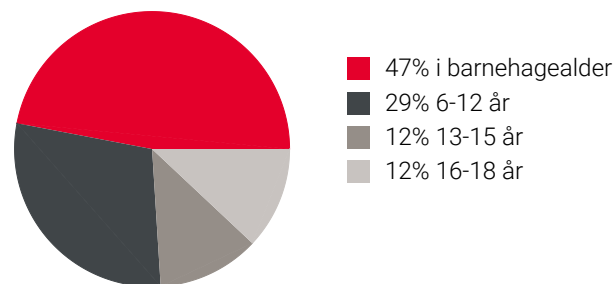


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 16 min 🚶

🏪 Boots apotek Bislett 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

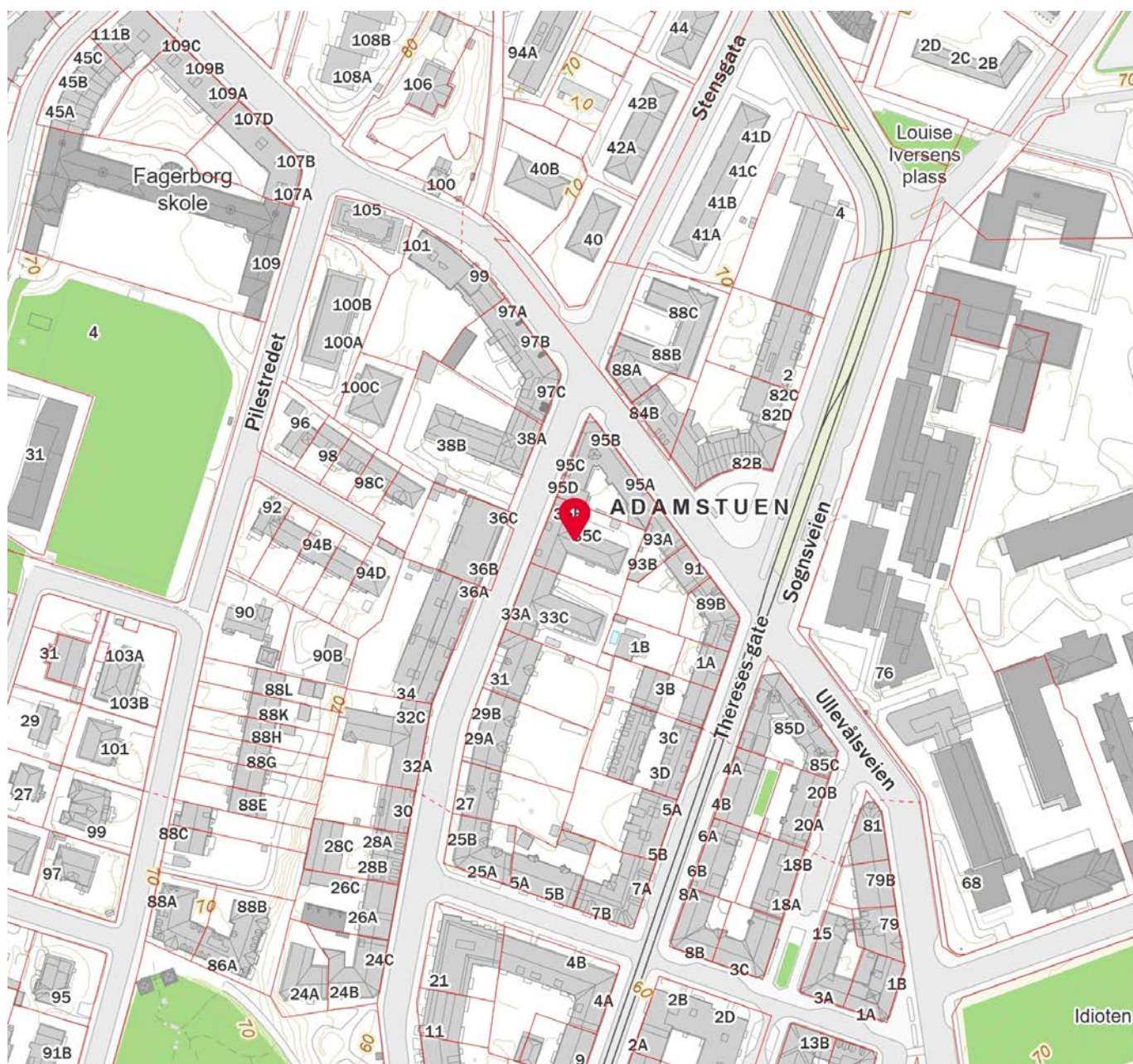
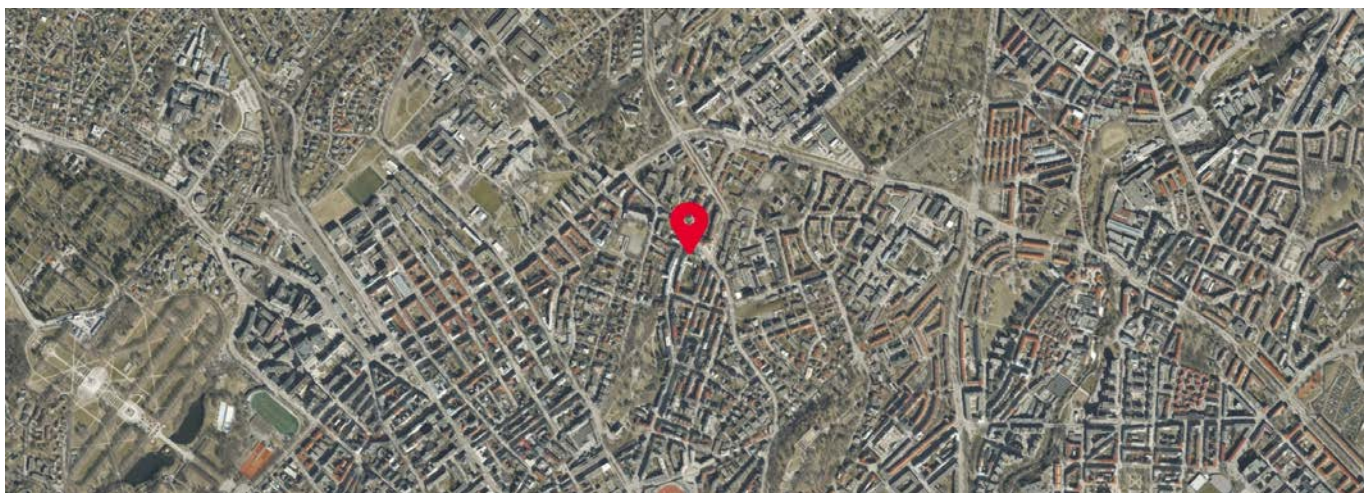


0% 56%

Adamstuen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport



Eiet seksjon



Stensgata 35 B, 0358 OSLO



OSLO kommune



gnr. 216, bnr. 203, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 01.10.2025

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 13438-1623

Referansenummer: YT4702

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1902 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Det bemerkes at 4 sider på pipeløpet ikke er synlig, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Eier har pusset opp leiligheten med flis på flis i bad, baderoms innredning, kjøkken, m.m.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt ytterdør.
Finert entrédør/baktrapp B30(brannndør). Datert 1978.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Stukkatur i stue, spisestue og kjøkken. Rosett i stue.
Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i kjøkken.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Leiligheten er tilknyttet felles brann- og callinganlegg.
Garderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Iflg Tidligere prospekt er badet pusset opp og utvidet i 2006.
Dagens eier har i 2022 montert flis på flis på overflater, baderomsinnredning, dusjvegger og garnityr i dusjhjørnet.

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integretrtlys, veggmontert toalett, dusjhjørne

m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, kvarts komposit benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plate over platetopp. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Siden kjøkkenet er flyttet er det en pumpe til avløpsvann i benkeskap.
Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod i trappegang. Stoppekran i bod i trappeløp og i kasse i soverom(kjøkken).
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.
Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmtvannsbereder er plassert i bod/trapperom fra 2005, størrelse 120 l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

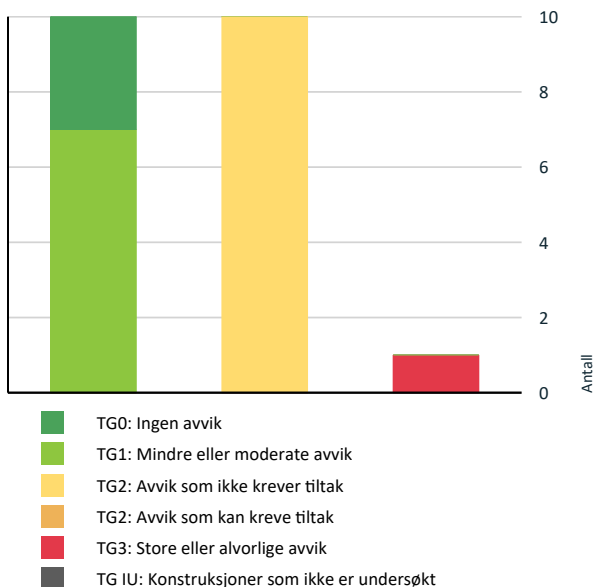
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

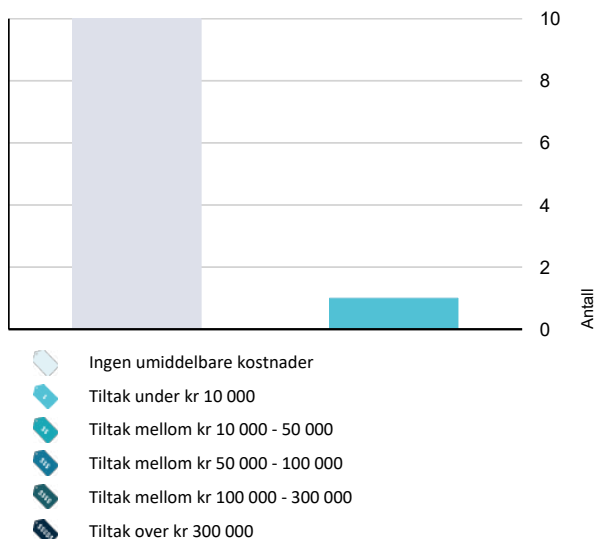
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bruken av flere rom er endret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

1902

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt glatt ytterdør.

Finert entrédør/baktrapp B30(brannndør). Datert 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Stukkatur i stue, spisestue og kjøkken. Rosett i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 13 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

TG 0 Radon

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles brann- og callinganlegg.
Garderobe.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg Tidligere prospekt er badet pusset opp og utvidet i 2006.
Dagens eier har i 2022 montert flis på flis på overflater, baderomsinnredning, dusjvegger og garnityr i dusjhjørnet.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15/10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 22 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel og 65 mm opp til terskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 18/8 mm fall i dusjonen (målt v/ytterkant). Svakt fall rundt deler av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Krav til drepsåpning på veggmontert toalett var gjeldene fra 2008.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Det er utført fuksjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte fronter, kvarts kompositt benkeplate, oppvaskum, ventilator og plate over platetopp. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstopper og komfyrvakt.

Siden kjøkkenet er flyttet er det en pumpe til avløpsvann i benkeskap.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod i trappegang. Stoppekran i bod i trappeløp og i kasse i soverom(kjøkken).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppevrider i inspeksjonsluke i soverom.



Stoppevrider i bod i trappegang.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke tilluft/ventiler til rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i bod/trapperom fra 2005, størrelse 120 l.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det anbefales og monteres lekkasje sikring rundt vann installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 1 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.

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

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har utført arbeider i 2022 og det foreligger samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



1 TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker apparat og felles brannvarslingssystem.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

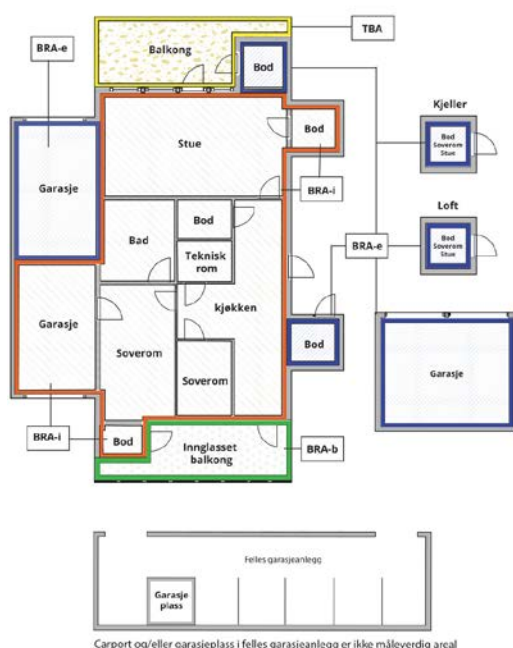
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bodar
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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
3 Etasje	61			61	
Mellom etasje		1		1	
Kjeller		9		9	
SUM	61	13			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue		
Mellom etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde spisestue ca 287 cm og entre ca 242 cm.

Leiligheten har/disponerer en loftsbod(merket 14) i felles avlåst rom, størrelse ca 2,5 m².
Leiligheten har/disponerer en bod i mellom etasje i avlåst rom, størrelse ca. 1,2 m²(takhøyde ca 318 cm).
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 24) i felles avlåst rom, størrelse ca. 8,6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bruken av flere rom er endret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	61	0

Kommentar

Eiet seksjon

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder er ikke medtatt i dette oppsettet.

Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Thea Vesterheden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	203		15	1048.5 m ²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Stensgata 35 B

Hjemmelshaver

Vesterheden Nikolaj, Vesterheden Thea

Kommentar

Andel av disponible midler og fellesgjeld er pr. 31.12.2024.
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 878.-
Opplysninger iflg. Forretningsfører.

Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

10 / 235

Felles formue

Kr. 25 508

Felles gjeld:

Kr. 79 384

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

Oppussingshistorikk

Utførte følgende endringer/oppgraderinger i første kvartal 2022

Håndverkerarbeid:

- La ny parkett ovenpå eksisterende
- Fjernet stripetapet/helsparklet alle vegger utenom gang og badeværelse
- Fjernet lettvegg mellom tidligere kjøkken og soverom
- Monterte nytt kjøkken
- Innsettelse av fløydører mellom kjøkken/stue

Elektrikerarbeid:

- Lagt om elektriske ledninger i leiligheten ifm flytting av kjøkken

Rørleggerarbeid:

- Trukket rør fra tidligere kjøkkenvask via pumpe til nytt kjøkken

Utførte følgende endringer/oppgraderinger i 2024

Elektrikerarbeid:

- Oppgraderinger etter brannsikketstilsyn

Utførte følgende endringer/oppgraderinger i september 2025

Håndverker + rørlegger:

- Overflateoppussing baderom; flis på flis og nye møbler

Elektriker:

- Montering av nye spotter i tak, montering av speil, lys og ny vifte

Utført av sameie, hentet fra tidligere prospekt.

Større vedlikeholdsarbeid utført de siste årene:

2018 - Installering av brannvarslingsanlegg i sameiets fellesarealer

2018 - Utskiftning av samtlige låssystemer

2018 - Installering og overgang til fiber (HomeNet)

2015 - 2016 Fuktutbedring gunnmur inne og ute

2015 - 2016 Utbedring nedre del av fasade inne/ute

2012 - 2013 Utbedring piper

2010 - Oppganger

2010 - 2010 Calliganlegg oppgradert

1997 - 1997 Fasade

1995 - 1995 Tak

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	84168083.			
Kommentar Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.12.2025	Egenerklæring er fremvist. Eier har flere opplysninger om boligen. Les egenerklæringsskjema og rapporten for med informasjon.	Gjennomgått		Nei
Elvia/El sikkerhet	02.10.2025	Melding om avsluttet tilsynssak.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.09.2025	Gang, byttet av 4 halogen til led downlight, byttet av dimmer. Bad, byttet av 4 halogen til led downlight, byttet av stikk til vaskemaskin, byttet av vifte, koblet til speil, m.m.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.10.2024	Utbedring av tilsynsrapport 5411287	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.10.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.03.1993	Bad/wc	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.10.2025	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Eier har diverse kvitteringer fra oppussingen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

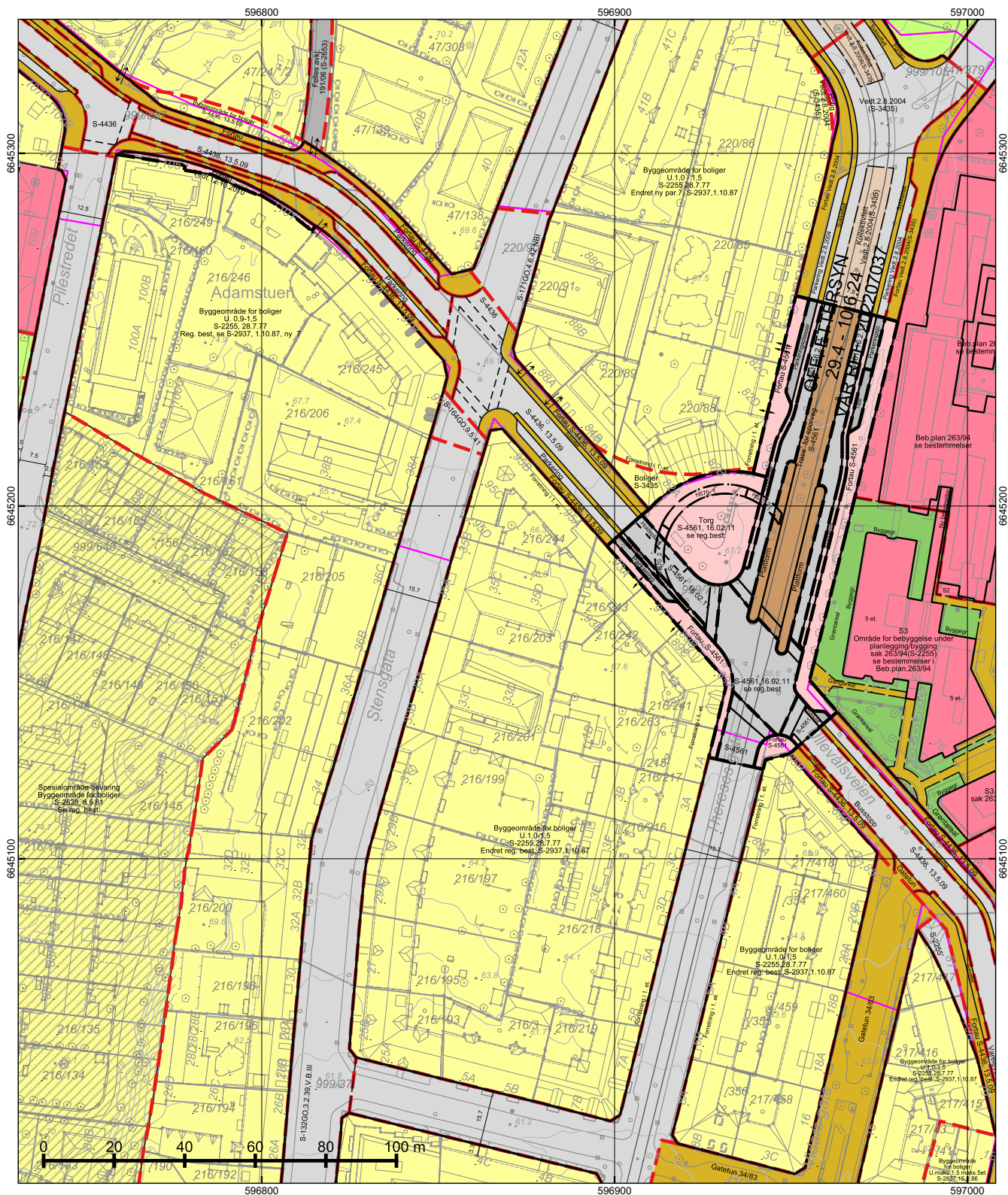
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT4702>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 29.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

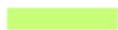
Originalformat: A3

Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 149125/ 86521713	Deres ref.:	
Adresse: Stensgata 35	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 216/203		

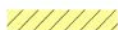
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

- - - - - 936 - Regulert fotgjengerovergang

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - - Plangrense (ny lov)

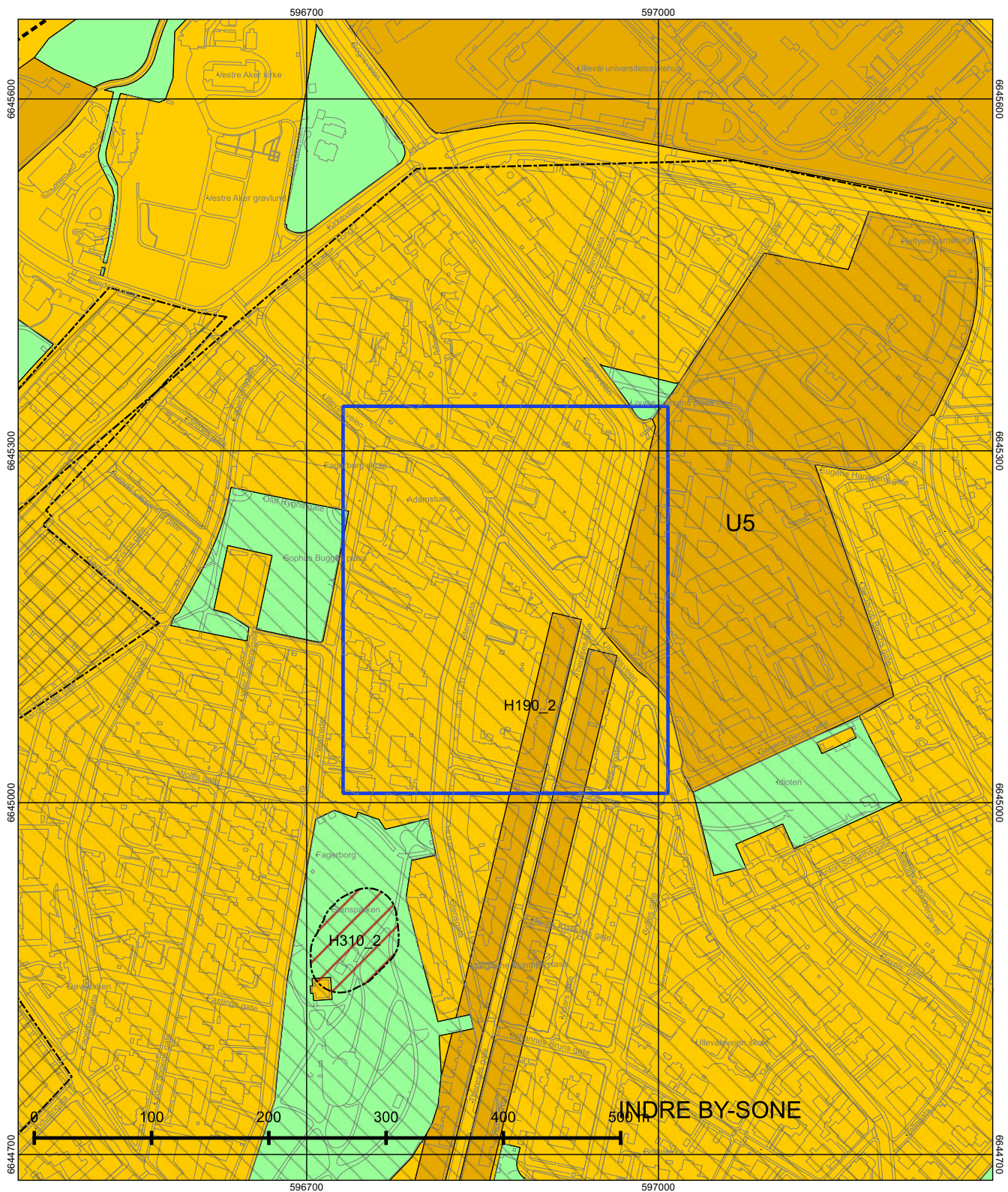
———— Bygningens avgrensning i beb. plan

- - - - - Regulert fotgjengerfelt

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149125/86521713

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250281	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nikolaj Vesterheden	Thea Vesterheden
Gateadresse	
Stensgata 35B	
Poststed	Postnr
OSLO	0358
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89966706

Document reference: 1008250281

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Overfladisk oppgradering utført i september 2025. Flis-på-flis, ny innredning, dusjdører, speil, avtrekksvifte, gipsplate i tak og spotter.
Arbeid utført av	Smartmaler Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørleggerarbeid i forbindelse med bygging av nytt kjøkken med endret plassering fra nåværende soverom til dagens plassering utført juni 2022. - montering av varmtvannsbereder - montering av avløpspumpe - montering av vann og avløpsrør mellom gammel og ny plassering - montering av lekkasjesikring - montering av blandebatteri, vannlås og oppvaskmaskin
Arbeid utført av	KAMA Rørlegger AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fra tidligere salgsoppgave er følgende oppgitt: "Ifm med fuktutbedringsarbeid da ny drenering kom i 2016 ble skader oppdaget underveis på grunnmur reparert forløpende. Arbeidet ble utført av Løvold AS ved Asbjørn Løvold".
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2022: Oppgradering av el-anlegg og stikkontakter i hele leiligheten i forbindelse med oppussing; kjøkken, stue, soverom, samt sikringsskap. 2024: Enkelte utbedringer som følge av tilsyn i Oslo Kommune.
Arbeid utført av	Profftech Elektro Services

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført på vegne av Oslo Kommune i 2024. anbefalte utbedringer utført, samsvarserklæring foreligger.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter brann i søppelskur (2021) ble det bygget nytt skur og fasaden inn mot gården ble vasket og malt på nytt i 2022-2023. Utført av Polygon.
Arbeid utført av	Polygon AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250281

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250281

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolaj Vesterheden	dff40ac726035b4d752d4 fb940071168795eb3fc	14.11.2025 09:07:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Vesterheden	51a2f45ee555c97974a58e 38268ce4996023971a	13.11.2025 12:09:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250281

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5586
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Fagerborg skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bygging av flere balkonger i Stensgata 35
8. Oppgradering vaskerom
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5586 Revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Bygging av flere balkonger i Stensgata 35

Forslag fremmet av:

Henrik Tveit

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er en gruppe beboere i oppgang A og C som etter grundige undersøkelser ønsker tillatelse til å bygge balkonger. Vi søker om tillatelse til å bygge totalt fire balkonger mot bakgården, hvorav én i tredje etasje i oppgang A og tre i andre til fjerde etasje i oppgang C. Balkongene er nøye skissert på vedlagte plan- og fasadetegninger fra Reiulf Ramstad Arkitekter.

Begrunnelse: Vi ønsker å bygge balkonger for å øke bokvaliteten. Balkongene vil gi oss muligheten til å nyte utendørsareal og skape et mer attraktivt bomiljø. Balkongene vil bygges i samme stil som nåværende balkonger. Dette tiltaket vil også være estetisk pent og bidra til en fortsatt helhetlig og estetisk fasade for bygningen. Det vil bygges smalere balkonger enn eksisterende (2.9m vs 3.8m) for å hensynta alle interesser i sameiet.

Vi har vært i kontakt med Balkongbygg AS, som tidligere har vært ansvarlige for å sette opp andre balkonger i sameiet. Etter befaring og undersøkelse av tegninger er Balkongbygg AS positive til at Oslo kommune vil godkjenne byggingen av balkongene innenfor alle lover, regler og skjønn som Plan- og bygningsetaten må forholde seg til.

Spesifikasjon:

Oppgang C	2. Etasje	Seksjon 12
Oppgang C	3. Etasje	Seksjon 19
Oppgang C	4. Etasje	Seksjon 26
Oppgang A	3. Etasje	Seksjon 18

Vi håper på positiv respons!

Vedlegg:

Tegninger fra Reiulf Ramstad Arkitekter

Styrets innstilling

Styrets kommentar:

Det finnes idag 6 balkonger mot bakgården, samtlige i C- og D-oppgangen. De 4 balkonginteressertes forslag gjelder bygging av følgende balkonger:

- Oppgang A: 1 ny balkong, 3.etasje (Seksjon 18)
- Oppgang C: 3 nye balkonger, 2.etasje, 3.etasje og 4.etasje (Seksjon 12, 19 og 26)

De balkonginteresserte har formulert forslag til vedtak:

JA eller NEI til bygging av balkonger i seksjon 12, 18, 19, 26

I forslaget er bredden på balkongene redusert fra 3,8m til 2,9m. Forslag om balkong har vært oppe til diskusjon ved tidligere årsmøter, da med en todeling av vedtaktsforslaget, A-og B-oppgangen og C-og D-oppgangen.

Innkalling og protokoll er vedlagt. Styret støtter forslaget til bygging av balkong i både A- og C-oppgangen, og er positive til at balkongbredden er redusert for å hensyna tilliggende leiligheter, men mener det vil være fornuftig med en todeling av vedtaksforslaget. På den måten tas det hensyn til at spørsmålet om oppføring av balkonger i A-oppgangen adskiller seg fra spørsmålet om oppføring av ytterligere balkonger i C-oppgangen. Styret gjør de balkonginteresserte oppmerksomme på at det er deres eget ansvar å følge opp videre prosess med søknad til Plan- og Bygningsetaten for få en eventuell utbygging godkjent.

Styrets forslag til vedtak:

- JA eller NEI til bygging av balkong i A-oppgangen
- JA eller NEI til bygging av flere balkonger i C-oppgangen

Forslag til vedtak 1

JA eller NEI til bygging av balkonger i seksjon 12, 18, 19, 26

Forslag til vedtak 2

JA eller NEI til bygging av balkong i A-oppgangen JA eller NEI til bygging av flere balkonger i C-oppgangen

Vedlegg

2. 250331 Tegninger balkong_SG35.pdf
3. Kopi innkalling ekstraordinært årsmøte 2008 - balkong - innskannet.pdf
4. Kopi protokoll - ekstraordinært årsmøte 2008 - balkong - innskannet.pdf

Sak 8

Oppgradering vaskerom

Forslag fremmet av:

Marte Holmøy Bratteberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere som tar i bruk vaskerommet i kjelleren enn for et par år siden. Det er per dags dato kun 1 vaskemaskin og 1 tørketrommel i vaskerommet. Med flere som bruker vaskerommet er det behov for flere vaskemaskiner for at man kan få unna vasken raskere.

Styrets innstilling

Det er ikke fra forslagsstiller innhentet kostnadsoverslag for hverken innkjøp av vaskemaskiner eller flislegging av gulv. Styret har heller ikke hatt tid til dette. Styret vil prioritere å følge opp den langsiktige vedlikeholdsplanen som forrige styre satt. Til dette er det behov for å bygge en buffer i tiden som kommer. Styret anbefaler at det ikke kjøpes nye vaskemaskiner eller at det legges nytt gulv i vaskerommet.

Forslag til vedtak

Kjøpe 1-2 vaskemaskiner til vaskerommet. Bør også vurderes å oppgradere vaskerommet med fliser.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Det ble valgt et helt nytt styre på årsmøtet 2024. Styreleder og styremedlemmer ble valgt for 2 år, varamedlem ble valgt for 1 år.

Styreleder Torgeir Aas, seksjon 1

Styremedlem Kristian André Aalerud, seksjon 19

Styremedlem Ola Thuns Øritsland, seksjon 9

Varamedlem Dina Mørkved Blom, seksjon 10

Styret har gjennomført 10 styremøter og en julemiddag.

Da hele styret var nytt var det naturlig først å ta tak i forrige styres arbeid og videreføre dette. De to største sakene som lå igjen til oss var innføring av IN-ordning og oppgradering av brannvarslingssystemet. Oppgraderingen av brannvarslingssystemet var en følge av en brannsikringsanalyse som forrige styre gjennomførte. Foruten disse store sakene har styret:

- Endret forrige styres forslag om kabelbasert brannvarslingssystem til et trådløst system. Dette etter en anbefaling fra leverandør, estetikk i hver enkelt seksjon og anbefaling fra leverandør.
- Gjennomført høstdugnad 2024
- Totalgjennomgang av sameiets forsikringer. Klart å redusere årsprisen med 10% (30.000 kr.) Et premiss for dette er at alle har en fungerende Waterguard på kjøkkenet. Det ble tatt stikkprøver i enkelte leiligheter. Dersom enkelte seksjoner ikke har dette installert anmodes det om at dette installeres.
- Gjennomført tidligere vedtak om IN-ordning. Fellesgjelden ble redusert med i underkant av 600.000 kr.
- Jan 2025 - Fjernet istapper fra takrenne på fasade mot Stensgata. Reparert systemet for oppvarming av takrenner slik at det ikke vil danne seg is her i fremtiden.
- Feb - April 2025 - Reparert skade på fasade mot Stensgata som skyldes vannlekkasje fra takrenne/sluk. Dette arbeidet ble dekket av penger på konto.
- Vårdugnad gjennomføres 6. mai.
- Ola og Kristian har vært ivrige snøryddere. skaffet nye nøkler og dørskilt. OG i stor grad organisert innhenting av nøkler for tilgang til seksjonene og fellesarealer for brannsikringsarbeidet.
- Forøvrig har styret hatt fokus på å holde kostnader nede. For eksempel gjennom at styrets medlemmer selv kjørte bort avfall fra høstdugnaden 2024. Gjennom dette klart å unngå en heving av husleie.

Til slutt en anmodning: Trenger en frivillig til å stille som varamedlem for ett år. Dette er en fin anledning til å kunne forberede seg på å ta over et styreverv neste år. Å være i styret er en god anledning til å bli kjent med sameiet, og ha innvirkning på forvaltningen av sin egen og andres investeringer.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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 avvirket.

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35
ORG.NR. 980 875 164, KUNDENR. 5586

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 689 403	1 523 172	1 705 500	1 706 000
Vaskeri	10	1 700	0	5 000	5 000
Andre inntekter	3	971 422	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 662 525	1 523 172	1 710 500	1 711 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 123	-10 734	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 498	-87 963	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-26 128	-32 938	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 084 345	-128 056	-258 000	-259 000
Forsikringer		-299 064	-274 456	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-319 267	-263 818	-305 000	-352 000
Energi/fyring		-35 493	-25 031	-50 000	-50 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-115 692	-125 324	-116 000	-121 000
Andre driftskostnader	11	-130 361	-127 187	-150 400	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 223 070	-1 189 606	-1 435 500	-1 557 000
DRIFTSRESULTAT		949 799	333 566	275 000	154 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 342	29 381	0	0
Finanskostnader	13	-143 136	-137 662	-144 000	-138 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 794	-108 281	-144 000	-138 000
ÅRSRESULTAT		841 005	225 285	131 000	16 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		841 005	225 285		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	189
Andre kortsiktige fordringer	14	1 542	0
Driftskonto OBOS-banken		837 895	387 534
Sparekonto OBOS-banken		29 630	28 596
SUM OMLØPSMIDLER		869 172	416 319
SUM EIENDELER		869 172	416 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-764 478	-1 605 483
SUM EGENKAPITAL		-764 478	-1 605 483
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 357 254	1 971 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 357 254	1 971 022
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 246	7 851
Leverandørgjeld		253 587	18 783
Påløpte renter		562	12 926
Påløpte avdrag		0	11 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 395	50 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		869 172	416 319
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Boligsameiet Stensgaten 35

Torgeir Aas/s/

Kristian André Aalerud/s/

Ola Thune Øritsland/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	1 537 796
TV/Internett	116 064
Dugnadsgebyr	30 876
Lånekostnad I (Adm-avtale)	15 096
avregning	-10 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 689 403

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnadsgebyr	-948
Opprydding kundereskontro	35
Kapitalinnkalling	972 250
Skilt	85
SUM ANDRE INNTEKTER	971 422

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 395, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 123.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 940
SUM KONSULENTHONORAR	-26 128

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 856
Drift/vedlikehold elektro	-28 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 619
Drift/vedlikehold brannsikring	-973 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 084 345

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-206 454
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-104 653
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-319 267

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	1 700
SUM INNTEKTER VASKERI	1 700

SUM VASKERI	1 700
--------------------	--------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-41 745
Renhold ved firmaer	-73 603
Andre fremmede tjenester	-6 110
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 395
Andre kontorkostnader	-394
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 987
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-130 361

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 786
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 056
SUM FINANSINNTEKTER	34 342

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-143 109
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-143 136

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 542
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 542

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	510 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	510 344

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

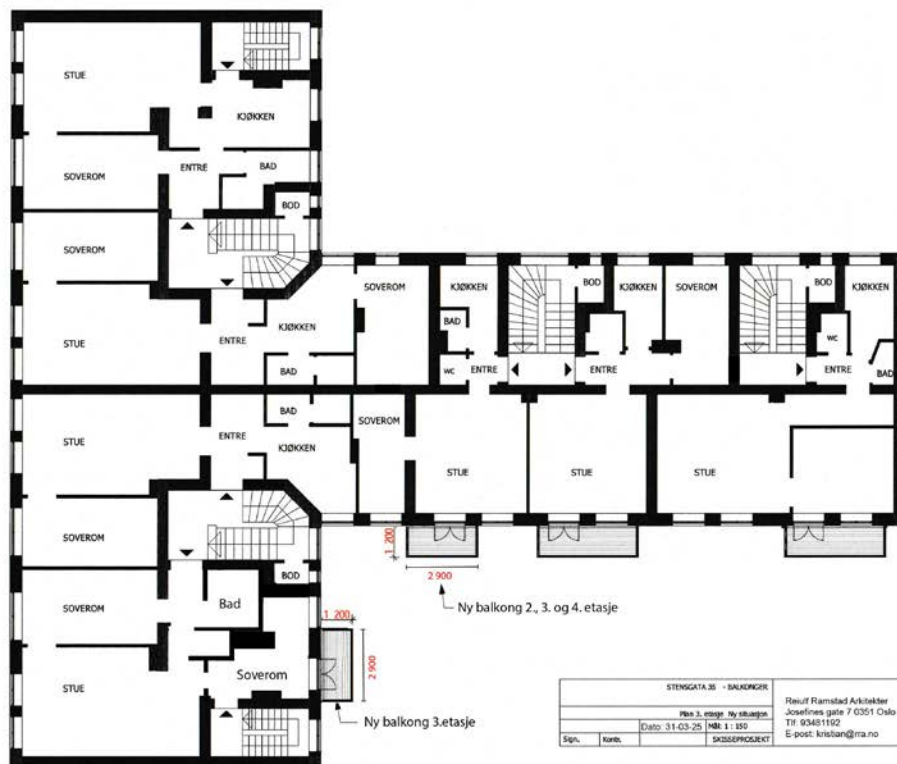
NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-2 717 705
Nedbetalt tidligere	749 882
Nedbetalt i år	610 569
	-1 357 254
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 357 254





STENGGATA 35 - BALKONGER			
HOVEDFASADE MOT GÅSGROM, Ny utlemping			
Dato: 31-03-25		Mål: 1 : 150	
Sign:	Kont:	SVESPEKRODOKT	
		Rolfalf Ramstad Arkitekt Josefines gate 7 0351 Oslo Tlf: 93481192 E-post: kristian@ira.no	

Til beboerne i Sameiet Stensgaten 35

Oslo, 15. oktober 2008

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte i Stensgaten 35 – onsdag 22. oktober kl.19.00

Sted: Kjellerlokalet i Stensgaten 35

Vi innkaller herved sameierne til ekstraordinært sameiermøte i Stensgaten 35 onsdag 22. oktober kl.19.00 i kjellerlokalene til sameiet (enten fellesbod eller tørkerom, skilt på døren vil bli satt opp).

Du kan ta med deg rådgiver til møtet. For at denne skal kunne ha talerett på møtet kreves godkjenning av de fremmøtte med vanlig flertall. Har du ikke anledning til å møte kan du benytte deg av vedlagte fullmaktsskjema. Dette må medbringes til møtet av den du gir fullmakten til for å være gyldig.

Vel møtt!

Vennlig hilsen
Styret
Sameiet Stensgaten35

Vedlegg:

- I. Sakspapirer innsendt fra de balkonginteresserte
- II. Styrets kommentar til punkt 4 på dagsorden

Forslag til dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden
2. Valg av møteleder og referent, samt to til å undertegne protokollen
3. Opptelling av antall godkjente fullmakter og representerte stemmer
4. Balkongutbygging
5. Møtets avslutning

Fullmaktsskjema (leveres eller sendes til styreleder Harald Holter, Stensgaten 35B, 0358 OSLO):

Undertegnede gir herved fullmakt til (skriv navnet på den som får fullmakten m/ blokkbokstaver):

til å representere meg på ekstraordinært sameiermøte i Stensgaten 35 onsdag 22. oktober 2008

Din underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2008

Sak: Bygging av flere balkonger i Stensgt. 35

November 2007 tok vi kontakt med alle seksjonseiere i Stensgt. 35. Dette for å finne ut hvor mange som kunne tenke seg balkong, enten mot gate eller bakgård. Resultatet var delt: Noen ønsket balkong mot Stensgaten, og andre ville ha mot bakgård.

Vi fant det hensiktsmessig først å avklare med Byantikvaren, om de ville godta bygging av balkonger på gatefasaden. De ble bedt om en forhåndsuttalelse, og i svaret datert 27.06.2008 går de mot dette. Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune har vedtaksmyndighet, men Byantikvaren blir rådspurt når en gård er verneverdig, slik vår er.

I praksis betydde dette at noen balkonginteressenter falt bort, fordi det kun var aktuelt med balkong mot Stensgaten. Vi er nå 5 seksjonsereiere, fordelt på alle 4 oppganger, som ønsker å bygge balkong mot bakgård.

Ekstraordinært sameiermøte bes om å godta eller forkaste forslaget om bygging av:

2 nye balkonger	oppgang A	3. og 4.etg.	seksjon 18 og 25
1 ny balkong	oppgang B	3 etg.	seksjon 15
1 ny balkong	oppgang C	3.etg.	seksjon 20
1 ny balkong	oppgang D	2.etg.	seksjon 14

Forslag til vedtak:

1. JA eller NEI til bygging av balkonger i A og B-oppgangen
2. JA eller NEI til bygging av flere balkonger i C og D-oppgangen

Med hilsen

Solveig Høybakk

Kontaktperson i balkongsaken

Vedlegg: 7 tegninger av balkonger sett i ulike vinkler, utformet av siv.ark. Henning Nielsen, GREP arkitektkontor

II. Styrets kommentarer til punkt 4 på dagsorden:

Ønske om innkalling til ekstraordinært sameiermøte er fremsatt til styret av 5 seksjonseiere (vilkårene for innkalling er dermed oppfylt, jf. Sameiets vedtekter). Bakgrunnen for innkallingen er ønske om utbygging av 5 balkonger mot bakgården.

Det finnes i dag 4 balkonger mot bakgården, samtlige i C- og D-oppgangen. De 5 balkonginteressertes forslag gjelder bygging av følgende balkonger:

- Oppgang A: 2 nye balkonger, 3 og 4. etasje (seksjon 18 og 25)
- Oppgang B: 1 ny balkong, 3. etasje (seksjon 15)
- Oppgang C: 1 ny balkong, 3. etasje (seksjon 20)
- Oppgang D: 1 ny balkong, 2. etasje (seksjon 14)

De balkonginteresserte har formulert forslag til vedtak som er todelt:

Forslag 1: JA eller NEI til bygging av balkonger i A- og B-oppgangen

Forslag 2: JA eller NEI til bygging av flere balkonger i C- og D-oppgangen

Styret mener at det er fornuftig med en slik todeling av vedtaksforslaget. På den måten tas det hensyn til at spørsmålet om oppføring av balkonger i A- og B-oppgangen adskiller seg fra spørsmålet om oppføring av ytterligere balkonger i C- og D-oppgangen.

Styret har først og fremst vurdert hvilke konsekvenser de to forslagene vil kunne få i forhold til utsyn/lysinnslipp, samt innsyn i tilliggende leiligheter. I tillegg vil byggingen av balkonger kunne ha betydning i forhold til lyd/støy pga. nærhet til andre leiligheter, og naturligvis også for hvordan bakgården fremstår visuelt/estetisk.

Forslag 1:

Forslag 1 skiller seg ad fra Forslag 2 ved at det foreløpig ikke finnes noen balkonger i disse to oppgangene (A- og B-oppgangen). I tillegg vil Forslag 1 etter styrets oppfatning ha andre konsekvenser for tilliggende leiligheter enn Forslag 2:

Konsekvenser for utsyn/lysinnslipp tilliggende leiligheter:

En vesensforskjell mellom balkongene i C- og D-oppgangen og de foreslåtte balkongene i A- og B-oppgangen, er at de sistnevnte vil være plassert i rett linje (direkte i synsfeltet) i forhold til hjørnerommene i de tilliggende leilighetene i A- og B-oppgangen. De eksisterende balkongene i C- og D-oppgangen stikker ikke ut i synsfeltet til andre tilliggende leiligheter på samme måte, de stikker kun ut i forhold til trappeløpene i oppgangene. I tillegg er eksisterende balkonger plassert betydelig lenger vekk fra hjørnet enn det de foreslåtte balkongene i A- og B-oppgangen vil gjøre (mer enn 7 meter). De foreslåtte balkongene i A- og B-oppgangen vil være plassert mindre enn 3 meter fra hjørnerommene i de tilliggende leilighetene. Disse hjørnerommene er vanligvis benyttet til kjøkken og soverom. De tre foreslåtte balkongene er dessuten større enn de som er foreslått i C- og D-oppgangen (dybde 1,5 meter). Både dybden på balkongene og nærheten til tilliggende hjørneleiligheter vil medføre at utsynet fra disse leilighetene vil kunne bli betydelig redusert. Selv om det er uvisst i hvilken grad, er det lite tvilsomt at bygging også vil ha konsekvenser for lysinnslipp i de tilliggende leilighetene.

Innsyn til tilliggende leiligheter:

Den mest merkbare endringen for tilliggende leiligheter dersom balkongene skulle bli oppført, vil sannsynligvis være at man fra disse balkongene vil kunne ha direkte innsyn i hjørnerommene til tilliggende leiligheter. Balkongene vil ligge i samme horisontale plan, 1,5 meter ut i bakgården og mindre enn 3 meter fra hjørnerommene i de tilliggende leilighetene.

En spørsmålsrunde gjennomført av styret hos seksjonseierne i de tilliggende leilighetene som vil bli berørt av utbyggingen i B-oppgangen (4 eierseksjoner), viste at samtlig av disse var i mot at det ble bygget balkonger mot bakgården i B-oppgangen. Vi har ikke fått undersøkt i A-oppgangen, men antar at noe tilsvarende vil kunne være tilfelle der.

Styret mener at de momenter som er nevnt over og som taler i mot bygging av balkonger i A- og B-oppgangen veier tyngre enn hensynet til de seksjonseierne i A- og B-oppgangen som ønsker en utbygging.

Utifra en samlet vurdering finner styret ikke å kunne støtte forslaget om bygging av balkonger i A- og B-oppgangen.

Forslag 2:

Styret er av den oppfatning at Forslag 1 er en naturlig videreføring av tidligere vedtak om bygging av balkonger i C- og D-oppgangen. De to foreslåtte balkongene kompletterer de fire eksisterende balkongene i disse oppgangene (jf. vedlagte arkitekttegninger).

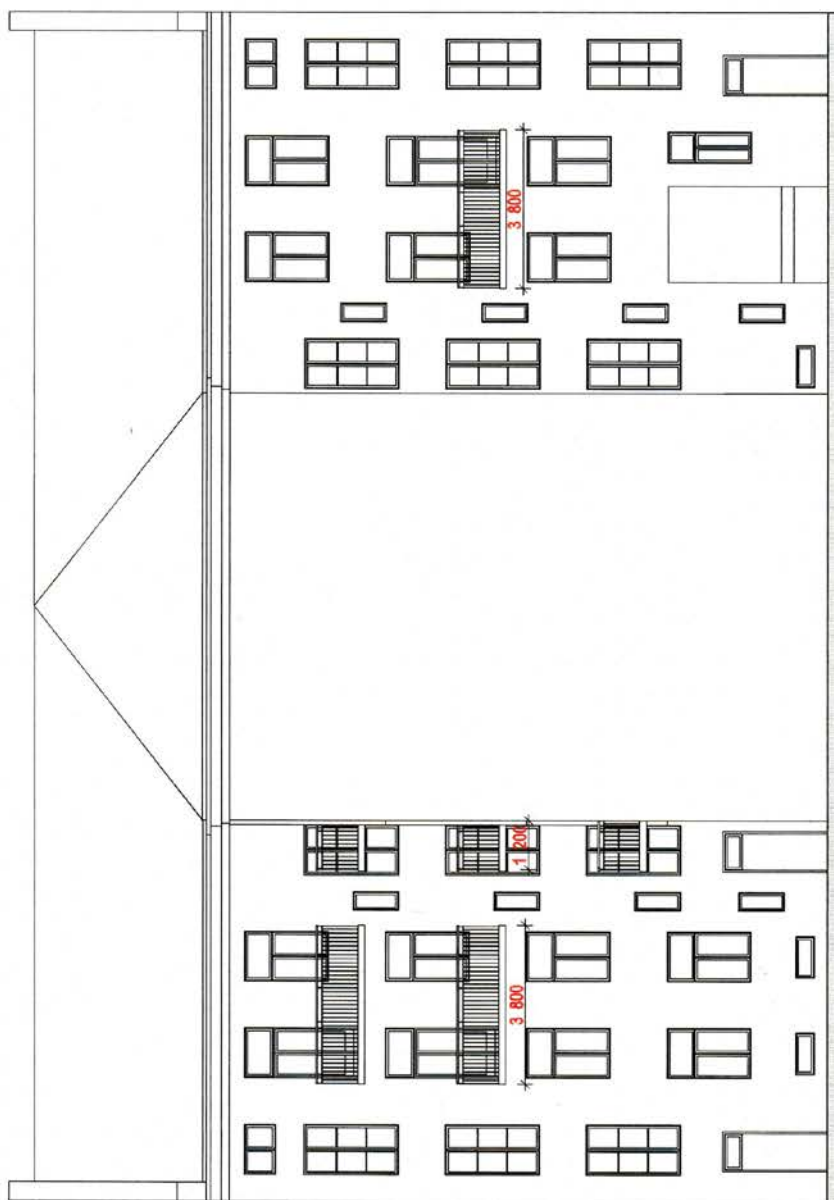
Konsekvenser for utsyn/lysinnslipp tiliggende leiligheter:

De vil kunne medføre redusert lysinnslipp og noe begrenset utsyn for enkelte av de tiliggende leilighetene, men ikke av nevneverdig grad og ikke på en slik måte at styret mener at disse to balkongene ikke kan oppføres. Det må også tas med i vurderingen at det tidligere er godkjent oppføring av fire balkonger i disse to oppgangene.

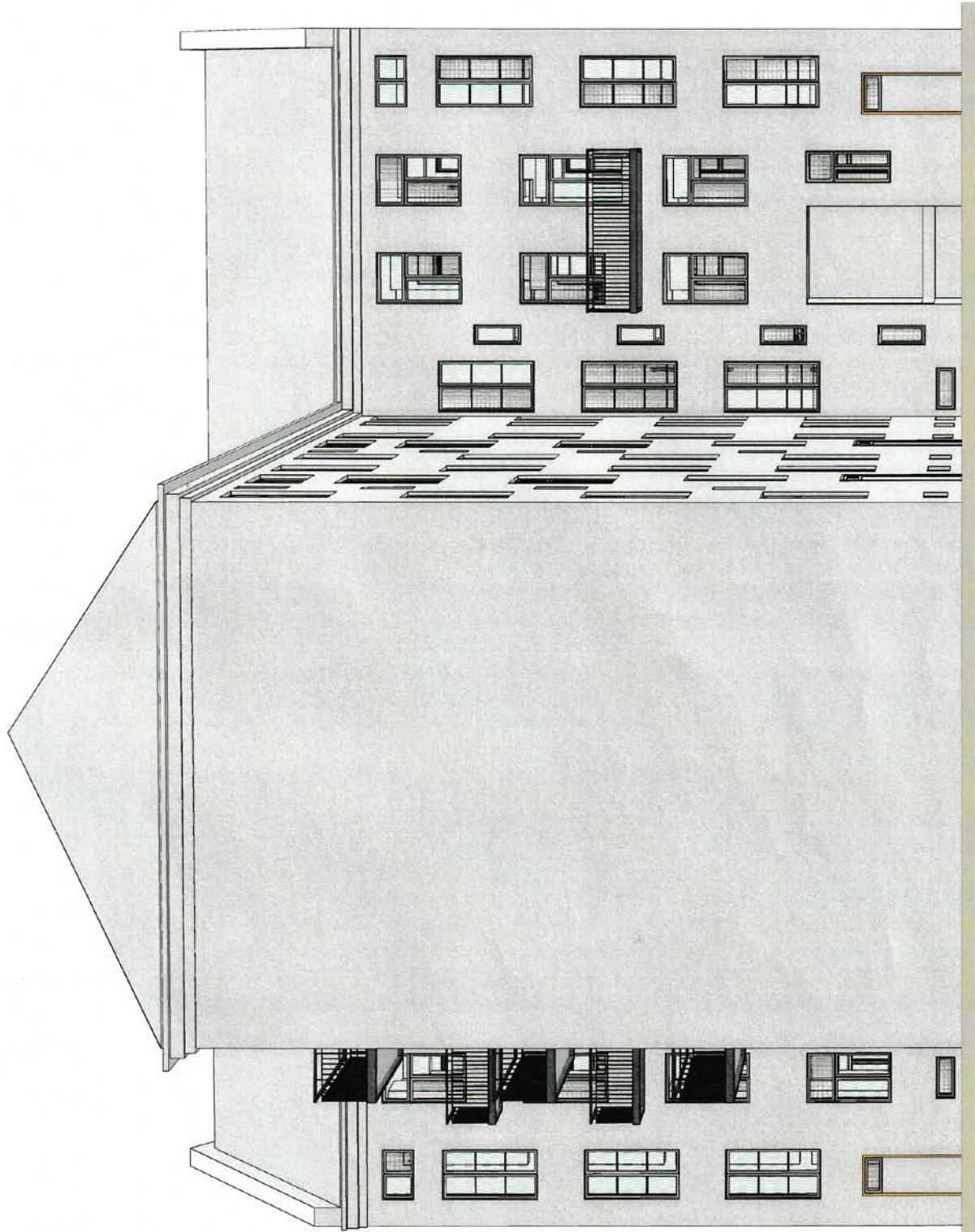
Innsyn til tiliggende leiligheter:

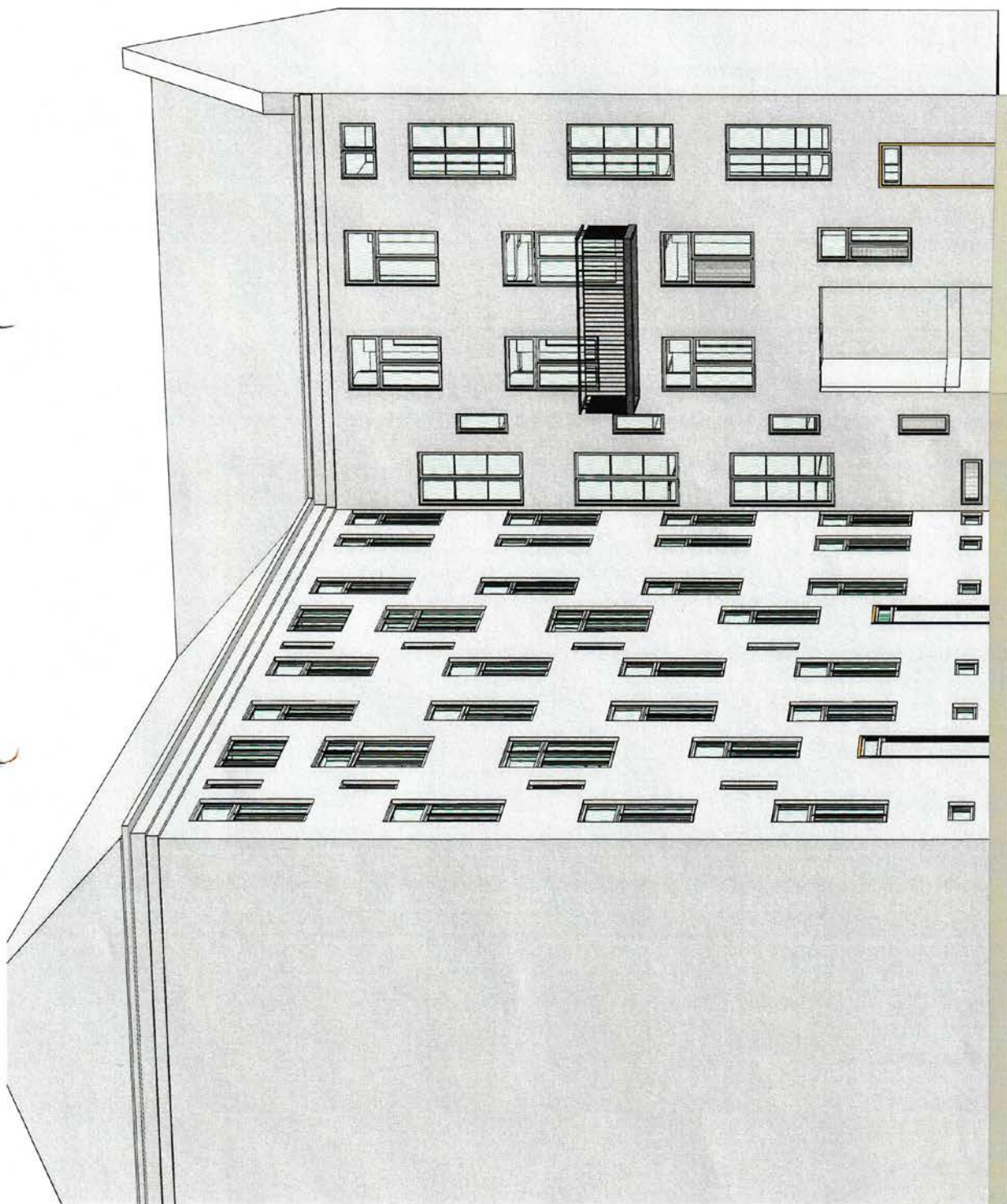
Bygging av balkonger i C- og D-oppgangen vil medføre lite endringer i innsyn til tiliggende leiligheter, i og med at trappeløpet ligger i direkte linje fra balkongene (se tegninger).

Styret støtter forslaget om bygging av balkonger i C- og D-oppgangen under forutsetning av at de nye balkongene gis samme størrelse og utforming som de eksisterende fire balkongene.



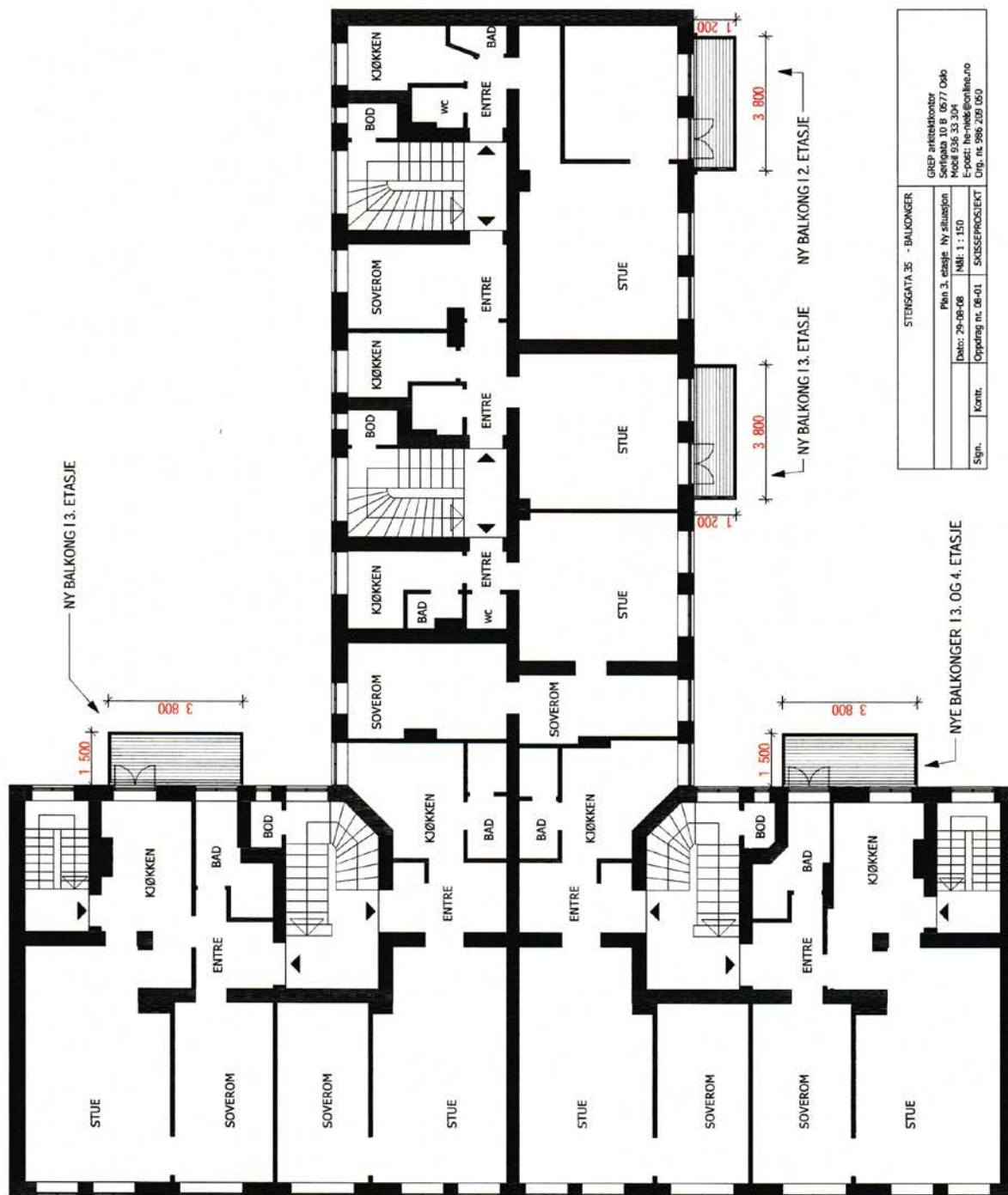
STENSGATA 35 - BALKONER			
HOVERFASADE MOT GÅRDSROM Ny situasjon			
Sign.	Kont.	Mål: 1 : 150	
		Dato: 03-09-08	
		Oppdrags nr. 06-01	
		SKISSEPROSJEKT	
		Opp. nr. 585 209 050	
GRUP arkitektkontor Sørsgata 19, 0577 Oslo Mobil 936 33 334 E-post: h@grup.no Oppdrags nr. 585 209 050			



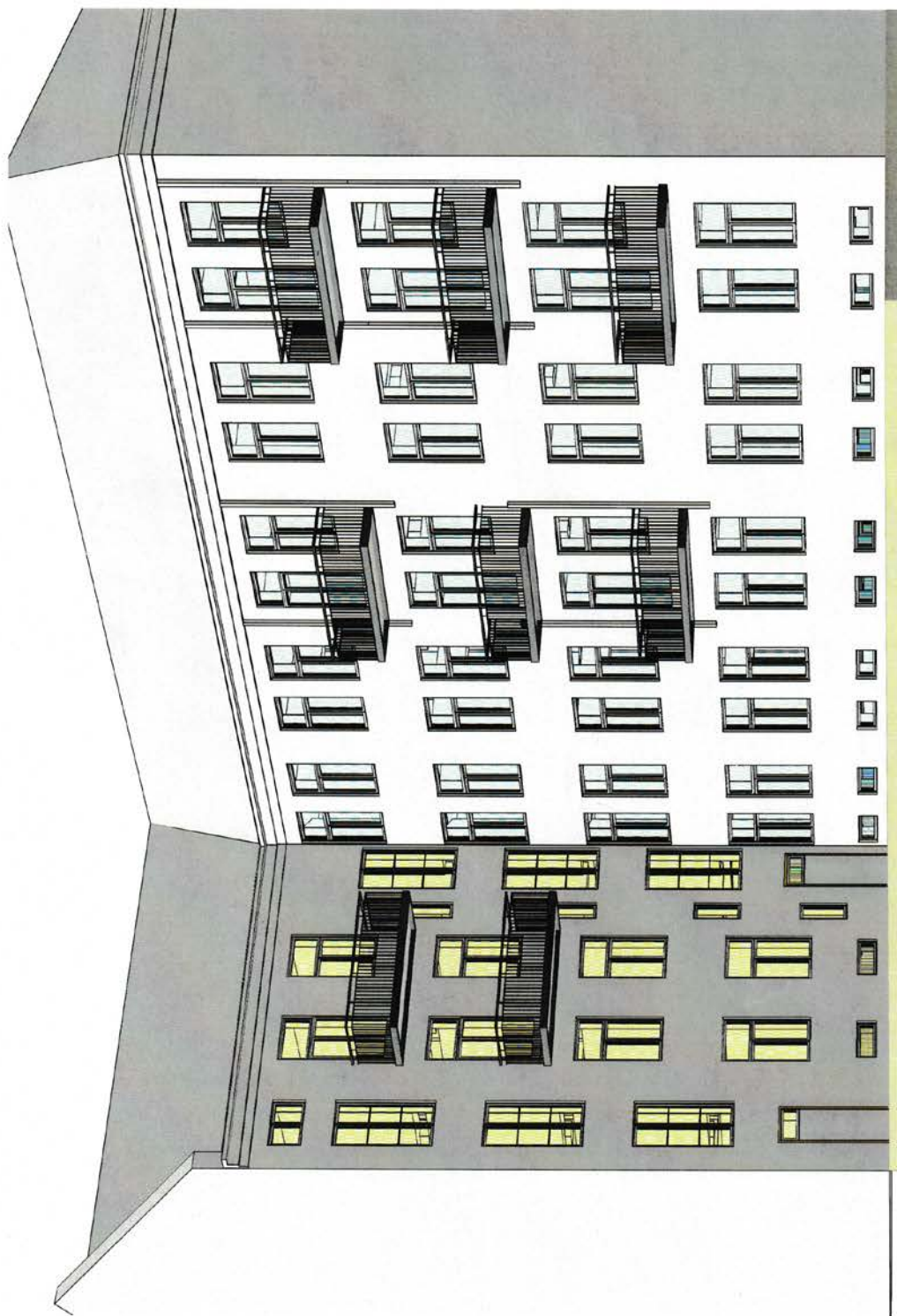


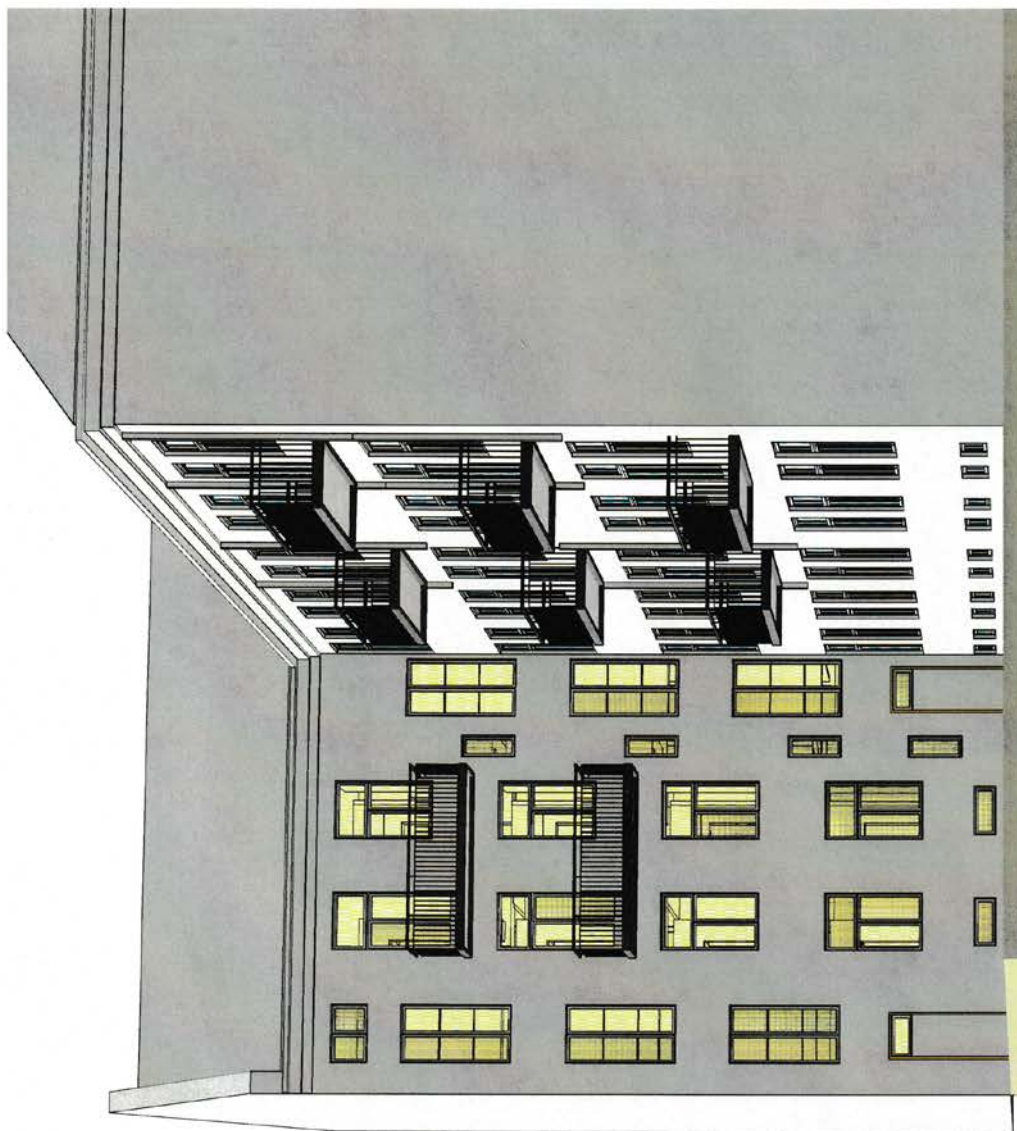
Vedlegg 3

Kopiering av arkitekturtegninger fra ekstraordinært årsmøte 2008 - balkong - innskannet.pdf



STENSGATA 35 - BALKONGER		GREP arkitektkontor Serfinga 10 B 0677 Oslo Mob 024 33 304 E-post: hns@grep.no Tlf: 986 208 000	
Plan 3. etasje Ny situasjon	Plan 3. etasje Ny situasjon	Mål: 1 : 150	SKISSEPROSJEKT
Dato: 29-08-08	Dato: 29-08-08	Oppdrag nr. 08-01	SKISSEPROSJEKT
Sign.	Kont.		





Harald Holter
Stensgt.35 B
0358 OSLO

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Att: Asbjørn Løken

Oslo, 6. november 2008

- Protokoll ekstraordinært sameiermøte Stensgt. 35
- Utsendelse av skriv til beboerne i sameiet

Hei og takk for sist,

Legger ved protokoll for din undertegning. Legger også ved Dugnadsskriv.

Vi ønsker at Dugnadsskrivet (vedlagte fargeutskrifter), samt kopi av protokoll fra sameiermøte utsendes samtlige eiere/beboere så snart som mulig.

Vennligst ring meg om noe er uklart i den forbindelse – tlf. 91 37 84 18

Med vennlig hilsen



Harald Holter
Styreleder Sameiet Stensgaten 35

Vedlegg

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Stensgaten 35 Sameie

Møtedato 22.10.2008
Møtetidspunkt 19.00
Møtested Stensgaten 35

Tilstede var 11 seksjonseiere
 og 11 med fullmakt
 til sammen 22 stemmeberettigede

Fra forretningsfører møtte Asbjørn Løken
 Møtet ble åpnet av Harald Holter

Saksoversikt

Konstituering
 Forslag om balkongutbygging

Konstituering

1 Godkjenning av innkalling og forslag til dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Solveig Høybakk hadde kommentarer til innkallingen. Hun mente at innkallingen forholdt seg riktig i forhold til de fristene som fremgikk av sameiets vedtekter, men uttrykte at hun anså de kommentarene styret hadde lagt ved innkallingen som en forhåndsbehandling av saken. Etter hennes oppfatning skulle møtet vært avholdt på et senere tidspunkt slik at de som hadde bedt om ekstraordinært sameiermøte fikk anledning til å imøtegå styrets kommentarer skriftlig. Den korte innkallingsfristen hadde umuliggjort dette. Hun varslet derfor at hun under punkt 4 ville be sameiermøtet om en utsettelse av behandlingen av forslaget om bygging av balkonger i A- og B-oppgangen.

Vedtak Godkjent

2 Valg av møteleder og referent, samt to seksjonseiere til å undertegne protokollen

Som møteleder og referent ble Asbjørn Løken foreslått, og til å underskrive protokollen Anne Beate Odland og Helene Louise Solberg

Vedtak Valgt

3 Opptelling av antall godkjente fullmakter og representerte stemmer

Det ble foreslått å godkjenne de innleverte navnesedler og fullmakter.

Vedtak Godkjent

Forslag om balkongutbygging

Med bakgrunn i de anførsler Solveig Høybakk kom med innledningsvis, ba hun om at behandling av forslaget om bygging av balkonger i A- og B-oppgangen ble utsatt.

4 Ja eller nei til forslag om å utsette behandling av forslag om bygging av balkonger i A- og B-oppgangen.

Vedtak 14 stemmer mot forslaget, 8 stemmer for. Forslaget om utsettelse ble ikke vedtatt.

5 Ja eller nei til bygging av balkonger i A- og B-oppgangen.

Vedtak 14 stemmer mot bygging av balkonger i A- og B-oppgangen, 7 stemmer for, 1 blank stemme. Det ble vedtatt ikke å bygge balkonger i A- og B-oppgangen.

6 Ja eller nei til bygging av balkonger i C- og D-oppgangen.

Vedtak 17 stemmer for bygging av balkonger i C- og D-oppgangen, 3
stemmer mot, 2 blanke stemmer. Det ble vedtatt å bygge balkonger i
C- og D-oppgangen.

Sameiermøtet ble hevet kl. 20.30

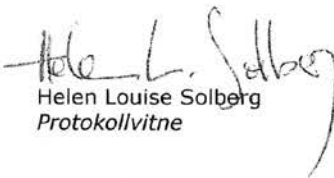
Protokollen godkjennes av undertegnede

Asbjørn Løken
Møteleder



Harald Holter
Referent

Anne Beate Odland
Protokollvitne



Helen Louise Solberg
Protokollvitne



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5586 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Stensgata 35B
0358 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even Vestreng

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@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