

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stensgata 38 A
0358 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/206
Seksjonsnr. : 51
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 36 m²

Totalt bruksareal (BRA): 36 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.11.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.11.2024
Referansenummer	15064428
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-24-0193
Hjemmelshaver/selger	William Berg
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	William Berg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	15.11.2024 15:04

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Stensgata 38 A
Postnummer/sted	0358 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/206
Seksjonsnr.	51
Tomt	Eiet tomt: 2151 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1941		

Byggemåte

Leilighet i Sameiet Stensgaten 38 beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier samt diverse beplantning.

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Fasader utført i pussede flater. Takkonstruksjon utført i valmet saltaksform utvendig tekket med papp/membran og metallplater (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1985. Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2015. Vannrør av kobber samt rør-i-rør. Avløpsrør av plast samt støpejern. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har naturlig ventilasjon i form av tilluftsventiler i vegger.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken og bad.

Utgang fra stue til sydvendt terrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller merket "3".

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5. Etasje	34			34	10
	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad				Terrasse
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	34	2		36	10
Total bruksareal: 36 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at det er gjort endringer på planløsningen siden byggeår. Kjøkkenet er flyttet ut til stue for å etablere soverom. Dette avviker fra fremlagte byggetegninger. Det er ikke kjent om forholdet er søkt om og godkjent av kommunen, og det er ikke kjent om dette lar seg gjøre.

Terrassen er oppmålt til 10 m² (TBA).

Boden i kjeller er oppmålt til 2 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 34 m² P-ROM og 0 m² S-ROM (BRA-i).

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflater utført i malte fliser. Veggflater utført i malte fliser samt glatte malte flater. Nedsenket himlingsflate utført i glatt malt flate med downlights. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg med overlys samt stikkontakt på vegg. Innebygd badekar med to-greps armatur på vegg. Frittstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast samt støpejern. Vannbåren varme til radiator på vegg. Avtrekksventil i himling.

Oppgraderinger:

Toalett, servant og dusj batteri ble byttet i 2021.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


	Ventilasjon	Det er etablert elektrisk avtrekksvifte i himling på badet. Dette er som regel ikke tillatt i leilighetsbygg fra denne tidsperioden. Det er ikke kjent om dette er tillatt i bygget. Forholdet er ikke videre undersøkt.	
	TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Det er påvist fuktskader på karmen og listverk. Vindu bør skjermes. Det er registrert manglende flisfuger/ sprekker i flisfuger på vegger i dusjsonen. Tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Det kan ikke verifiseres om det er oppkant på membran i døråpning, og er derfor vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.	
	Avløpsrør (ink. sluk)	Eldre sluk uten klemring. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Tiltak kan iverksettes ved behov.	
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum av kompositt og ett-greps armatur. Laminert plate på vegg mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter på vegg. Integrert komfyr og nedfelt platetopp med komfyrvakt. Ventilator i overskap. Integrert kjøleskap med frysedel. Integrert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Avløpspumpe med matavfallskvern plassert i underskap. Automatisk lekkasjestopper etablert i underskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun ventilator og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	------------------------	--


 TGIU	Annet	Avløpspumpe og matavfallskvern er ikke nærmere undersøkt av bygningssakkyndig.
---	-------	--


Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater utført i glatte malte flater. Himlingsflater utført i malt betong. Hvite ett-speils innerdører. Garderobeskap på soverom og i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 TG 1	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
---	-----------------	--

 TG 1	Innerdører	Dørblad til innerdør til soverom har kontakt med karm. Justering av dørblad kan vurderes.
---	------------	---


Etasjeskiller - 5. Etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.




TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

 TG 1	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Største målte avvik er målt i rom stue. Avviket er målt til 5 mm i lengderetningen og 2 mm i bredden.
---	-----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber samt rør-i-rør. Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann plassert i inspeksjonsluke på soverom. Avløpsrør av plast samt støpejern. Avløpsrør fornyet med innvendig strømppe i 2022. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten har naturlig ventilasjon i form av tilluftsventiler i vegger samt vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
 TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element med tilhørende vannrør uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, og det dokumenteres at avvik som er påpekt er rettet opp og lukket. Kontrollrapporten og den øvrige dokumentasjonen legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1985. Balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra 2015.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 Dører | Åpne/lukkefunksjon til balkongdør er treg. Tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TG 2** Vinduer | Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det er registrert malingsavflassing på karmen. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt terrasse. Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflater belagt med terrassebord. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca 0,93 meter.

 **TG 2** Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko.
Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter.
Liten avstand mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv. Uheldig pga faren for vanninntrenging. Tettetdetaljer under balkongdøren er noe usikker. Anbefales å holdes under jevnlig oppsikt for å vurdere eventuelle ytterligere behov for tiltak.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Takhøyder er målt til ca 2,46 meter på bad, ca 2,49 - 2,67 meter i entré, og ca 2,66 meter i stue og soverom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Det er fremlagt plantegning av leiligheten fra byggeår.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring datert 27.08.2024. Arbeidene gjelder utbedring etter el-kontroll.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 26.08.2024. Avvikene som ble funne er dokumentert rettet opp, og sak ble avsluttet 28.08.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 06.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Kurs nr.	Lastbeskrivelse/Utstyr	Vern		Kabel		
		In (A)	kat	Ref i met.	Lengde (m)	S (mm ²)
1	Hovedsirkning	32	OV			6
2	Kjøkken	15	C	30		2,5
3	Lys og stikk stue, gang og soverom	10	B	30		1,5
4	Bad	15	B	30		2,5
5	Komfyr	25	B	30		4
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240193
Adresse	Stensgata 38 A		
Postnr.	0358	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år og 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalnr	86690899.
Selger 1 Fornavn	William	Etternavn	Berg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Hellberg bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet toalett, vask og dusj. Strømpet rør i regi av sameie. Gjort i 2021 og strømper rør i 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Før min eiertid hadde sluket gått tett. Dette har ikke skjedd i min eiertid. Passet på å rense sluket regelmessig.

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Helleberg Bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se overnevnt punkt. I tillegg installasjon vann og oppvaskmaskin til kjøkken.

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

Nei Ja Kommentar

Ikke som jeg vet

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Ikke meg bekjent
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Sett sølvkre for lenge siden, disse ble borte etter jeg satt ut feller
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Ikke meg bekjent
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Helleberg Bygg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet tregulv terrasse
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Strømmen Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradert el anlegg
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Gjort av Strømmen Elektro
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Ei kontroll i år. Noen punkter fikset av Strømmen elektro
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar Ikke meg bekjent
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Ikke meg bekjent.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Lån:

Lån nr. 9666.01.37413 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 14.11.2024 er kr.kr 1 562 494,-.
Lånet innfris i 2031.

Lån nr. 9666.01.37405 i BoligBanken ASA:
Annuitetslån med nominell rente 7,55 % p.a.
Restgjeld pr. 14.11.2024 er kr.kr 2 388 093,-.
Lånet innfris i 2037.

Dette er et administrativt IN-lån. Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 18 118,00
Andel gjeld:	kr 76 505,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 385,- inkl. mva

Fra 01.01.2025 vil eierskiftegebyret være kr 6 570,- inkl. mva.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Marianne Loe

Mobil: 97707575

E-post: styret.s38@gmail.com

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Det skal også sendes eierskiftemelding til styrets leder på e-post, samtidig som det sendes til oss.

Ny eier må betale et gebyr på kr 3 000,- ved overtakelse, som skal dekke skilter og andre innflyttningskostnader. Se vedtekter paragraf 24.

Gebyret blir fakturert når vi får eierskiftemelding og skal tas med i oppgjøret.

Sameiet har nylig inngått avtale med Telenor hvor hver boenhet selv kan bestemme sin sammenstilling av bredbånd og TV.

Obligatorisk sykkelparkering inne i sykkelboden. Nøkkel kjøpes hos vaktmester - depositum kr. 300,-.

Oppussing:

Kjøper må kontakte styret for å få regler for oppussing og framlegge skriftlig dokumentasjon på at firmaer for elektrisk og VVS har godkjent autorisasjon og at deres ansatte er kjent med den type arbeid.

Når styret har mottatt dette gir styret beskjed om at arbeid kan starte. Kjøper må, når arbeidet er avsluttet bekrefte skriftlig til styret at oppussingen har skjedd etter gjeldende regler. Dette er et krav fra Gjensidige.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Leie av parkering følger ikke seksjonen. Det er mulig å leie parkeringsplasser etter ventelisteprinsippet. Ta kontakt med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Sameiet Stensgaten 38



Ordinært årsmøte 2024

Til seksjonseiere i Sameiet Stensgaten 38

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, ellergis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Stensgaten 38 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 4.juni 2024.

....., den/ 2024

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 38

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 4. juni 2024 kl 1800
Sted: Stensgaten 38 B

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
-

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024
5. Valg

Oslo, 27. mai

på vegne av styret i Sameiet Stensgaten 38

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2023, revisjonsberetningen er foreløpig ikke klar og ettersendes/fremlegges på møtet

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Marianne Loe
Nestleder	Davide Liberati
Styremedlem	Johanne Gjerstad
Styremedlem	Maria Magdalena Lisiecka

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er Bdo AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 64 seksjoner.

Sameiet Stensgaten 38 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971274689 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86690899.

Den enkelte sameier bør tegne egen innboforsikring. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret, som undersøker skaden og varsler Gjensidige Forsikring ASA.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

4. STYRETS ARBEID I 2023

Det er avholdt 4 styremøter i løpet av 2023, i tillegg har styret hatt kontinuerlig kontakt vedrørende pågående saker.

Maling, utskifting og vedlikehold av vinduer

I budsjettet for 2023 var det lagt inn kr 550 000 for reparasjon og utskifting av defekte vinduer og vindusdører. Dette vedlikeholdet er utsatt til 2024 da styret har kommet frem til at det er mest hensiktsmessig å utføre disse tiltakene i forbindelse med maling av vinduskarmer.

Vinduene i sameiet ble sist malt for ca. 10 år siden, I løpet av 2023 er kvaliteten på vinduene blitt vurdert. De eldste vinduene i sameiet er fra 1985, det ble foretatt utskiftninger av endel vinduer i 2014/15 basert på tilstandsvurderinger gjort den gangen.

Styret startet kartleggingen av kvaliteten på vinduene med å sende en e-post til alle seksjonseierne med forespørsel om det er et behov for reparasjon eller utskifting av vinduer/vindusdører i den enkeltes leilighet, ca. 2/3 returnerte besvarelser. Det er foretatt utvendige besiktelser med entreprenører/fagfolk samt befaringer i 10-15 leiligheter. Basert på befaringene viser det seg at mange av vinduene fortsatt er av god kvalitet, men at 4-5 vinduer må skiftes ut, alle med produksjonsår i 1985. I tillegg har noen vinduer/balkongdører behov for enkle vedlikeholdstiltak, som bytte lister utvendig, bytte tetningslister og smøre hengsler, som sammen med maling av vinduskarmer vil forlenge levetiden på vinduene.

Styrets har innhentet tilbud fra tre malerfirmaer, men vi har i skrivende stund ikke gjort et valg av firma, da vi ønsker å innhente ytterligere informasjon. Det er planlagt oppstart av maling og tiltak nevnt over i løpet av sommeren 2024. Se mer informasjon under punktet Budsjett 2024.

Brannsikkerhet og internkontroll

Styrets hovedansvarlig for HMS og internkontroll foretar regelmessige kontroller og registrerer avvik i HMS-programmet Norik. Avvik blir håndtert og løst fortløpende.

AS Elektriske gjennomfører årlig kontroll og service av brannalarmanlegget med test av brannalarm. Det har ikke vært tilløp til brann eller oppstått brann i året som har gått.

Det er inngått kontrakt med Fagerborg Installasjon om el-kontroll av fellesanlegget. Kontroll blir utført i henhold til en NEK 405-3 næringskontroll for borettslaget/sameie og NEK 405-1 Termografering.

Kostnadsbesparende tiltak

Bytte av renholds firma sammen med reforhandling av avtalen med Telenor gir en årlig besparelse for sameiet på ca. kr 110 000 med effekt fra 2. halvår 2023.

Basert på observasjoner foretatt av styret i løpet av høsten/vinteren 2023/24 har vi redusert antall beholdere for restavfall fra tre til to fra medio mars. Reduksjonen av en beholder gir en besparelse i 2024 på kr 52 500 (årlig besparelse er kr 63 600).

I tillegg til ovennevnte har styret bedt tre forsikringselskap om forsikringstilbud. Basert på tilbakemeldingene fra disse valgte styret og beholderen forsikringsavtalen med Gjensidige.

Daglig drift

I tillegg til styrearbeidet har styret steppet inn som vaktmestervikarer i når det har vært påkrevet. Vi har blant annet skiftet lyspærer, utført hagearbeid og måkt snø.

Dugnad

Det er blitt avholdt vårdugnad hvor bla. grøntområdene ble stelt, asfalten og sykkelskuret ble kostet og heissjakten vasket. Dugnadene ble avsluttet med grilling og sosialt samvær. En stor takk til alle som deltok.

Forsikring

Sameiet har hatt en vannskader som dekkes under sameiets forsikring i 2023.

For å forhindre skader som følge av oppussing/ rehabilitering av våtrom, eller andre bygningsmessige endringer, har styret utarbeidet retningslinjer for dette. Det henvises forøvrig til avsnitt 5 i Sameiets vedtekter om seksjonseiernes vedlikeholdsplikt.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Generelt

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024.

Vedlikeholdsprosjekter (kr 850 000)

Utskifting og reparasjon av defekte vinduer er planlagt utført i løpet av sommeren/høsten 2024. Styret har vurdert tre forskjellige alternativer:

1. Maling av samtlige vinduskarmer og utskifting av defekte vinduer samt maling av fasade. Dette krever stillas rundt hele bygården. Dette er et større prosjekt der stillas er inkludert. Estimert pris basert fra to tilbydere er 2-5 millioner kroner avhengig av om alle vinduer fra 1985/86 byttes ut. Arbeidet er estimert til og ta ca. 2 måneder fra oppstart til slutt.
2. Maling av samtlige vinduskarmer og utskifting av kun defekte vinduer. Arbeidet kan gjøres fra innsiden, det er dermed ikke behov for stillas. Krever imidlertid tilgang til aktuelle leiligheter i 1-2 dager avhengig av omfang. Dette alternativet omfatter ikke fasademaling, da hele jobben kan utføres innenfra.
3. Samme som alternativ 2, men seksjonseiere gjøre malejobben selv (eventuelt betaler et malerfirma for å gjøre jobben for seg).

Basert på befaringer både med og uten fagkyndige, er det ikke et prekært behov å bytte alle vinduer fra 1985/1986. Videre er det heller ikke behov å male fasade per dags dato. Ifølge malerfirmaer vi har forespurt er dette trolig ikke nødvendig før om 4-

5 år. Det er derimot et behov for å male vinduskarmer. Basert på dette utelukkes alternativ 1.

Forskjellen mellom alternativ 2 og 3 er at førstnevnte blir utført av fagkyndige, men sistnevnte åpner for at maling kan utføres av seksjonseier/beboer.

Alternativ 2		Alternativ 3	
Fordel	Ulempe	Fordel	Ulempe
Alt utføres av snekker og maler.		Valgfrihet. Seksjonseiere kan velge selv ang. malingsarbeidet.	
Kostnaden fordeles mellom seksjonseiere basert på eierbrøk. Lett oppgjør.	Alle seksjonseiere må betale, og har ikke muligheten til å velge å gjøre arbeidet selv eller ikke.	Kan bli rimeligere mtp. pris.	Kostnadene må fordeles. Medfører mer arbeid for styret/forretningsfører.
Arbeidet blir ferdigstilt iht. kontrakt med entreprenør, fremdrift, HMS og dokumentasjon må ivaretas av entreprenør.			Sameiet må følge tett med på HMS-aspektet dersom flere skal gjøre dette selv.
Kun nødvendig å forholde seg til entreprenør ang. HMS-aspektet.			Kvaliteten på malingsarbeidet kan variere.
	Entreprenør må få nøkkel til alle seksjoner for å kunne utføre arbeidet.		Usikkert om en seriøs entreprenør ønsker å utføre kun deler av jobben de har tilbudt.

Basert på fordeler og ulemper illustrert i tabellen over har styret valgt å gå for alternativ 2.

Utføring av enkle vedlikeholdstiltak, som bytte lister utvendig, bytte tetningslister og smøre hengsler, der det er nødvendig, vil bli utført i forbindelse med at vinduskarmer blir malt.

Estimert kostnad er kr 850 000 som fordeles seg på følgende:

Maling av vinduskarmer (ca. 145)	kr 450 - 550 000
Utskifting av vinduer (4-5)	kr 140 - 180 000
Vedlikehold (40-50)	kr 100 - 150 000

Vindusprosjektet vil bli finansiert ved belastning av sameiets bankkonto (det er ikke behov for nytt lån/refinansiering).

Fjernvarme (kr 800 000)

Fjernvarmekostnadene er forutsatt til kr 800 000 opp kr 74 000 målt mot 2023 (kr 726 062), som hovedsakelig skyldes: Økt forbruk i jan/24 som følge lav utendørs gjennomsnittstemperatur, +kr 35 000 sammenlignet med 2023. Grensen for når

statens strømstøtte inntreer er endret fra 70 øre/kWh (87,5 øre inkl. mva.) til 73 øre/kWh (91,25 øre inkl. mva.). Rabatten fra Hafslund Oslo Celsio er endret fra 5% fra første øre til 5% fra og med 50 øre og oppover. Økt nettleie fra 23,15 øre (28,94 øre inkl. mva.) til 25,69 øre (32,11 øre inkl. mva.). Gjennomsnittlig vektet spotpris er forutsatt omtrent som i 2023.

Kommunale avgifter (kr 480 000)

Oslo kommune har økt avgiftene for husholdningsrenovasjon med +8% (13% i 2023) og vann og avløp med +20,7% (+23,4% i 2023). Vi har redusert antall beholdere for restavfall fra tre til to fra medio mars, reduksjon av en beholder gir en besparelse for 2024 på kr 52.500 (årlig besparelse kr 63.600).

Lån

Det er budsjettet med at renten holdes uendret i 2024.

Felleskostnader (+2,5% fra 01.07.2024)

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer knyttet til tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 2,5% fra 01.07.2024 (0% økning i 2023). Kabel-tv og internett faktureres i henhold til faktisk kostnad.

Oslo, den 22.05.2024

Styret i Sameiet Stensgaten 38

Resultatregnskap

Sameiet Stensgaten 38

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 513 784	2 513 800	2 404 360
Andre inntekter	2	1 399 968	499 300	2 031 925
Sum driftsinntekter		3 913 752	3 013 100	4 436 285
Styrehonorar		90 000	90 000	70 000
Andre personalkostnader	3	117 961	117 700	75 157
Kommunale avgifter		456 448	454 000	383 705
Vedlikehold	4	105 952	829 000	4 417 934
Kollektiv avtale TV/bredbånd		352 907	336 000	334 592
Driftskostnader	5	916 182	1 002 700	991 115
Honorarer	6	152 089	125 100	112 891
Forsikring		218 777	208 000	201 425
Andre kostnader	7	8 568	19 300	15 354
Sum driftskostnader		2 418 883	3 181 800	6 602 174
Driftsresultat		1 494 869	-168 700	-2 165 889
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	40 491	6 300	21 481
Finanskostnader	9	311 924	114 000	176 707
Netto finansresultat		-271 433	-107 700	-155 226
Årets resultat		1 223 436	-276 400	-2 321 115
Overføringer				
Overført annen egenkapital		1 223 436	0	-2 321 115
Sum overføringer		1 223 436	0	-2 321 115

Balanse

Sameiet Stensgaten 38

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 918	5 443
Andre fordringer	10	118 030	116 127
Bankinnskudd mv.	11	1 631 389	2 835 620
Sum omløpsmidler		1 759 337	2 957 190
Sum eiendeler		1 759 337	2 957 190
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 730 386	-3 953 822
Sum egenkapital	12	-2 730 386	-3 953 822
Gjeld			
Depositum/Innskudd		0	5 000
Langsiktig gjeld	13	4 204 820	5 066 392
Sum langsiktig gjeld		4 204 820	5 071 392
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		81 345	64 073
Leverandørgjeld		7 292	134 191
Påløpte kostnader		139 916	155 444
Annen kortsiktig gjeld	14	56 350	1 485 912
Sum kortsiktig gjeld		284 903	1 839 620
Sum gjeld		4 489 723	6 911 012
Sum egenkapital og gjeld		1 759 337	2 957 190

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Sameiet Stensgaten 38

Marianne Loe
Styrets leder

Davide Liberati
Styremedlem

Johanne Gjerstad
Styremedlem

Maria Magdalena Lisiecka
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Bodleie	7 355	9 300	4 800
Parkering	119 073	107 800	95 712
Vaskeri	38 400	38 400	38 400
IN-lån innkrevd fra eiere	869 357	0	0
Flyttegebyr	6 000	6 000	9 000
Admin.kostnader parkering	1 750	1 800	2 400
Salg av nøkler og	138	0	0
Kabel-TV	284 736	336 000	266 816
Bredbånd	68 160	0	74 176
Andre inntekter	5 000	0	1 540 621
Sum	1 399 968	499 300	2 031 925

Avvik til budsjett skyldes i hovedsak at innkrevd lånekostnader IN-lån ikke er hensyntatt i budsjettet. Ettersom alle kostnader/betalinger som gjelder lånet dekkes av de som ikke har innfridd sin andel, har ikke dette innvirkning på sameiets likviditet

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Lønn til ansatte	82 377	82 100	51 110
Feriepenger	9 885	9 900	6 133
Arbeidsgiveravgift	24 305	24 300	17 049
Arb.giv.avg. avs.	1 394	1 400	865
Sum	117 961	117 700	75 157

Sameiet har 1 deltidsansatt, i ca 20 % stilling..

Det er ikke ytt lån til eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonorar kostnadsføres i det året det vedtas.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Reparasjon og vedlikehold	0	50 000	23 034
Vedlikeholdsprosjekter	0	550 000	4 295 074
Vedlikehold utearealer	1 597	20 000	7 554
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	3 737
Vedlikehold vaskeri	16 042	10 000	0
Vedlikehold og drift heis	30 180	35 000	30 343
Vedl. nøkler, låser, skilt	11 013	10 000	13 221
Vedlikehold VVS	0	30 000	8 260
Egenandel forsikring	0	20 000	0
Vedlikehold elektro	12 259	60 000	10 348
Vedlikehold, drift parkering	0	2 000	0
Drift - brannsikkerhet	34 287	30 000	26 362
Diverse vedlikehold	575	2 000	0
Sum	105 952	829 000	4 417 934

Avvik til budsjett skyldes i hovedsak at utskiftning av vinduer ikke er påbegynt som planlagt.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	60 213	72 100	80 840
Strøm elbiler	-8 427	0	0
Fjernvarme	726 062	770 000	753 321
Service sentralvarme	0	10 000	0
Renhold	105 545	104 900	121 952
Container og annen	7 101	15 000	8 426
Skadedyrkontroll	15 379	15 000	14 104
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 000	0
NORIK - årslisenser	9 552	9 600	8 885
Telefon og internett	0	3600	3 588
Porto	756	500	0
Sum	916 182	1 002 700	991 115

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	15 193	12 000	11 201
Forretningsførersel	103 917	104 000	97 850
Ekstra forretningsførersel	3 900	5 000	0
IN-lån adm.gebyr	25 000	0	0
Beboerportal	4 079	4 100	3 840
Sum	152 089	125 100	112 891

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kontingenter	2 900	3 000	2 650
Styreutgifter	0	2 000	0
Dugnader, Tilstelninger	1 544	5 000	3 341
Bankomkostninger	4 230	6 000	6 675
EHF-fakturagebyr	0	300	113
Diverse kostnader	- 105	3 000	2 575
Øreavrunding	0	0	2
Sum	8 568	19 300	15 354

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Renteinntekter kunder	25	0	0
Bankrenter	18 396	6 300	378
Andre finansinntekter	22 071	0	21 103
Sum	40 491	6 300	21 481

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Renter lån 37413 felles	117 877	114 000	85 768
Gjeldsrenter lån 37405 IN	194 047	0	90 938
Sum	311 924	114 000	176 707

Avvik til budsjett skyldes i hovedsak at rentekostnad IN-lån ikke er hensyntatt i budsjettet. Ettersom alle kostnader/betalinger som gjelder lånet dekkes av de som ikke har innfridd sin andel, har ikke dette innvirkning på sameiets likviditet

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Ladestrøm til fakturering	2 877	1 026
Ladestasjon el-bil	38 545	26 973
Forskuddsbet. kostnader	76 608	88 128
Sum	118 030	116 127

Note 11 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Nøkkelkasse	3 241	5 498
9666.01.44738 Drift	992 893	2 213 072
9666.01.53656 BB Spare	618 583	600 378
Skattetrekkskonto DNB avsl.	0	16 672
9666 01 48156 Skatt	16 672	0
Sum	1 631 389	2 835 620

Note 12 Annen egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-3 953 822	-1 632 707
Årets resultat	1 223 436	-2 321 115
Annen egenkapital 31.12	-2 730 386	-3 953 822

Sameiets egenkapital er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 13 Langsiktig gjeld

<u>Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137405. Lån med adm. IN-ordning</u>		
Annuitetslån - pr 31.12.: 7,40 (nom)/7,65 (eff) % rente - innfrielse 2037		
Låneramme 2022	4 700 000	
Innfrielse ved låneopptak i 2022	-1 540 623	
Avdrag i 2023	-107 400	
Innfrielse i 2023	-567 910	
Saldo 31.12.	2 484 067	2 484 067

Kr 1 807 000 forfaller om mer enn 5 år

<u>Gjeldsbrevlån i Boligbanken, 9666.0137413. Felleslån</u>		
Annuitetslån - pr 31.12.: 7,40 (nom)/7,65 (eff) % - innfrielse 2031		
Låneopptak des. 2021	2 100 719	
Ordinære avdrag 2022	-193 704	
Ordinære avdrag 2023	-186 262	
Saldo 31.12.	1 720 753	1 720 753

Kr. 604 000,- forfaller om mer enn 5 år.

Sum langsiktig gjeld 31.12.		4 204 820
------------------------------------	--	------------------

For lån 9666. 0137405 er det inngått en administrativ IN-ordning med forretningsfører, slik at lånet bare betjenes av de som ikke har innfridd sin andel. Innbetalte renter/avdrag avregnes årlig.

Man har anledning til å innfri sin andel på lånet hhv i mai og november.
Ønsker man å innfri i mai må du gi beskjed til forretningsfører før den 15.04. Ønsker du å innfri i november må dette meldes til forretningsfører beskjed før den 15.10.
Forretningsfører tar kr 1 500 i administrasjonsgebyr fra den som ønsker å innfri sin andel

Selv om man har løst inn sin andel av lånet, er man ovenfor banken likevel ansvarlig for sin andel etter sameiebrøken.

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt arb.giver.avg. avs. feriepenger	1 330	864
Depositum Ladepunkt El-bil	38 546	26 974
Skyldig feriepenger	9 885	6 133
Lånekostnader IN-lån til avregning	6 589	
Feilutbetalt lån for tilb.bet.		1 451 941
Sum	56 350	1 485 912

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	1 117 570
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	1 223 436
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag/innfrielser langsiktig gjeld	- 866 572
C. Disponible midler 31.12	1 474 434
Årets endringer disponible midler	356 864
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 759 337
- Kortsiktig gjeld	284 903
Disponible midler 31.12.	1 474 434

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Stensgaten 38.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-28 17:12:27 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Resultatbudsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Felleskostnader	2 545 206	2 513 784
Felleskostnader	2 545 206	2 513 784
Parkering	111 090	119 073
Vaskeri	38 400	38 400
Bredbånd / Kabel-TV	312 190	352 896
Andre inntekter (salg av nøkler, flyttegebyr, etc.)	18 400	20 242
Innfrielse/nedbet. av gjeld og renter IN-lån	299 510	869 357
Andre inntekter	779 590	1 399 968
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 324 796	3 913 752
Styrehonorar	90 000	90 000
Styrehonorar	90 000	90 000
Lønn vaktmester	33 800	82 377
Feriepenger	4 060	9 885
Arbeidsgiveravgift	18 540	25 699
Andre personalkostnader	56 400	117 961
Kommunale avgifter	480 000	456 448
Kommunale avgifter	480 000	456 448
Reparasjon og vedlikehold bygning	10 000	0
Vedlikeholdsprosjekter	850 000	0
Vedlikehold utearealer	22 000	1 597
Vedlikehold bygning innv.	10 000	0
Vedlikehold vaskeri	10 000	16 042
Vedlikehold og drift heis	35 000	30 180
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	11 013
Vedlikehold VVS	20 000	0
Egenandel forsikring	23 000	0
Vedlikehold elektro	20 000	12 259
Drift - brannsikkerhet	35 000	34 287
Diverse vedlikehold	2 000	575
Vedlikehold	1 052 000	105 952
Kollektiv avtale TV/bredbånd	312 190	352 907
Kollektiv avtale TV/bredbånd	312 190	352 907

Resultatbudsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	69 800	51 786
Fjernvarme	800 000	726 062
Service sentralvarme	15 000	0
Renhold	96 750	105 545
Container og annen renovasjon	10 000	7 101
Skadedyrkontroll	16 000	15 379
NORIK - årslisenser	9 950	9 552
Telefon og internett	3 600	0
Andre driftskostnader	1 500	756
Driftskostnader	1 022 600	916 182
Revisjon	16 000	15 193
Forretningsførsel	109 125	103 917
Ekstraarbeid forretningsførsel	15 000	28 900
Beboerportal	4 100	4 079
Honorarer	144 225	152 089
Forsikringspremie	238 354	218 777
Forsikring	238 354	218 777
Kontingenter	3 100	2 900
Styreutgifter	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	4 000	1 544
Bankomkostninger	7 000	4 230
Diverse kostnader	2 300	- 105
Andre kostnader	21 400	8 568
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 417 169	2 418 883
DRIFTSRESULTAT	- 92 373	1 494 869
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekter og andre finansinntekter	19 250	18 420
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 507	22 071
Finansinntekter	42 757	40 491
Renter BoligBanken 37413	123 500	117 877
Renter BoligBanken 37405 IN	183 680	194 047
Finanskostnader	307 180	311 924
NETTO FINANSRESULTAT	- 264 423	- 271 433
ÅRETS RESULTAT	- 356 796	1 223 436
- Innfrielse/nedbet. av IN-lån	- 115 830	- 675 310
ÅRETS RESULTAT justert for innbetaling "IN-lån"	- 472 626	548 126

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Stensgaten 38
Tid: 4. juni 2024, kl. 18:00
Sted: Stensgata 38

Konstituering

- 12 seksjoner var representert, ingen fullmakter. I tillegg møtte forretningsfører Erling Wrangell fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Ingunn Rode Grorud ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 1.223.436,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 100 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2024

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder: Marianne Loe valgt for 1 år i 2024

Nestleder: Davide Liberati valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Maria Magdalena Lisiecka valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Tor Arne Sperre valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

Ny valgkomite består av Tore Longva og Philip See som ble valgt for 1 år i 2024.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres elektronisk.

Møtet ble avsluttet kl. 18:45.

Oslo 5. juni 2024

Erling Wrangell

Ingunn Rode Grorud

SAMEIET STENSGATEN 38

**VEDTEKTER
HUSORDENSREGLER**

**ARTICLES OF ASSOCIATION
HOUSE RULES**

NORSK OG ENGELSK VERSJON

Oslo, 14.01.2020

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 38

Fastsatt 15. april 1986, endret 29. april 1987, 27. april 1988, 25.april 1990, 19.april 1994, 16.april 1996, 27.april 1999, 18. mai 2010, 12. mars 2014, 7. mars 2018 og sist 12. mars 2019.

1. Navn, formål mv.

Sameiets navn er Sameiet Stensgaten 38.

Eiendommen gnr.216, bnr.206 i Oslo ligger i sameiet mellom eierne av de 64 seksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiet er stiftet ved konstituerende sameiermøte 15.april 1986.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte bruksenheters innbyrdes verdi. Alle deler som ikke omfattes av eierseksjonenes areal er fellesareal.

Sameiets formål er delta i, organisere, forvalte og gjennomføre de tiltak som er i samsvar med seksjonseierne bointeresser samt å arbeide for at alle i sameiet får et godt bomiljø.

Sameiets adresse er: Stensgaten 38B, 0358 OSLO

2. Seksjonene

Til enhver ideell eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig eller et forretningslokale.

Den ideelle eiendomsandelen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig eller forretningslokale er benevnt seksjon.

Bolig eller forretningslokale er benevnt bruksenhet.

2. Disposisjon over seksjonen

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon og å bortleie bruksenheten.

Overdragelse og bortleie trenger ikke godkjennes av styret, men skal på forhånd meddeles styret skriftlig for registrering.

Den enkeltes bruksenhet må ikke benyttes slik at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, eller i strid med bruk som er avtalt eller forutsatt.

4. Forkjøps- og løsningsrett

Ingen seksjonseiere kan enkeltvis eller samlet gi sameiet noen forkjøps- eller løsningsrett.

5. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter:

- Indre vedlikehold som oppussing, istandsettelse eller fornyelse av innvendige flater, elektriske installasjoner/utstyr fra sikringssskap, brannslukningsapparat, sanitærutstyr, tappevannsledninger etter avgrensning fra vertikale fellesledninger, regelmessig rengjøring av sluk samt holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.
- Innvendig overflatevedlikehold av balkong/terrasse, som omfatter rengjøring, maling/beisning og regelmessig rengjøring av sluk samt holde avløpsrør åpne.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Skader som medfører utlegg for Sameiet, herunder egenandel til forsikring, skal dekkes av seksjonseieren hvis dette skyldes mangelfullt vedlikehold eller uaktsom adferd.

Retningsregler ved oppussing/rehabilitering av bad/våtrom:

Før oppstart:

Før oppstart må seksjonseier søke styret skriftlig, og først etter skriftlige godkjenning fra styret kan arbeidet igangsettes. Søknaden til styret skal inneholde følgende:

- Firmanavn, adresse og organisasjonsnummer på ansvarlig utførende og eventuelt underleverandører på elektriskarbeid og rørarbeid.
- Kopi av avtale/håndverkerkontrakt
- En beskrivelse av hva som skal utføres
- Valg av materialer inklusive membran, som skal benyttes.

Etter ferdigstilling:

Straks etter ferdigstillingen skal seksjonseieren videresende sluttokumentasjon fra håndverksbedriften(e) til styret. Sluttokumentet skal inneholde følgende:

- Samsvarserklæring fra de utførende håndverksbedrifter med bekreftelse på at utførelsen er gjort i samsvar med lover og forskrifter, samt at utførelsen er i samsvar med avtaler og beskrivelse.
- Dokumentasjon av produkter og produkttegenskaper.
- Bilder av membran ved overgang gulv/vegg, tilslutningen av membranen til sluk, samt skulte rør- /el opplegg før vegger, gulv eller tak lukkes.

Arbeidene som berører VVS-anlegg og/eller elektrisk anlegg skal utføres forskriftsmessig av godkjent firma og av håndverkere med relevant fagutdannelse for de aktuelle arbeidsoppgavene.

Retningsregler ved bygningsmessige endringer forøvrig:

Seksjonseier kan etter skriftlig søknad, og med styrets forutgående skriftlige samtykke foreta bygningsmessige endringer i sin leilighet som går utover vanlig vedlikehold.

Søknaden må omfatte følgende:

- Beskrivelse av hva som skal utføres. Tegninger må vedlegges, der dette er nødvendig for forståelsen av endringene.
- Seksjonseieren må oppgi om arbeidene berører byggets bærende konstruksjon (inklusive bærende vegger).

Ved større arbeider, som f.eks. flytting av kjøkken til et annet rom i leiligheten, gjelder følgende:

- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å undersøke om bærende konstruksjoner berøres. Dersom en seksjonseier ønsker å foreta bygningsmessige endringer i sin seksjon, som for eksempel fjerne eller flytte vegger, ta hull i vegger, åpne i vegger for dører eller annet, må det søkes styret skriftlig. Gjelder dette bærende konstruksjoner (inkl. vegger), eller det er tvil om dette, skal seksjonseieren forelegge saken for relevant ekspertise (Rådgivende ingeniørfirma som er medlem av Rådgivende Ingeniørers Forening med byggeteknikk som fagområde, eller firma som kan dokumentere tilsvarende kompetanse). Den rådgivende ingeniør må så fremlegge redegjørelse, eventuelt med nødvendige statiske beregninger og tegninger, for hvordan endringene i konstruksjonen sikres.
- Det er seksjonseierens ansvar å klarlegge hvorvidt, det etter gjeldende regelverk, kreves tillatelse fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. I så fall skal tillatelsen foreligge, og styret skal ha kopi av godkjenningen før arbeidet starter.
- Seksjonseier er ansvarlig for at ombygning eller flytting av avløpsrør eller vannrør ikke berøre andre seksjonseieres koblinger. Hvis dette må omgjøres i etterkant som følge av feilkobling/dårligfunksjon er seksjonseier erstatningspliktig for å rette dette opp.
- Styret skal ha kopi av dokumentasjon på at branntetting er gjort i samsvar med gjeldende brann og bygg forskrifter (etasjeskiller/brudd på brannceller, med mer).
- Ved rørarbeid i kjøkken og andre rom med vanninstallasjoner skal det monteres lekkasjestopper.

Seksjonseier er ansvarlig for at oppussing av våtrom og bygningsmessige endringer utover vanlig vedlikehold utføres i henhold til ovennevnte retningslinjer og i samsvar med gjeldene lover og forskrifter. Forandringer som er i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige krav og bestemmelser er ikke tillatt.

Seksjonseieren plikter å sørge for at alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, som for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, utføres av godkjent firma og av personer med relevant fagutdannelse for de aktuelle arbeidsoppgavene.

Oppussingen må ikke medføre inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller på annen måte skade fellesanlegg.

Tilknytning av vifter til sameiets avtrekksnett er ikke tillatt. Overensstemmende med Plan- og Bygningsloven er det ikke tillatt å føre kanal fra kjøkkenvifte til ventil i yttervegg.

Seksjonseier har (erstatnings) ansvar for eventuelle skadevirkninger av oppussingen overfor naboer og/eller Sameiet.

Seksjonseieren plikter å sørge for at arbeidene utføres til minst mulig sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

6. Ettersyn mv

Den seksjonseieren gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

7. Ytre vedlikehold

Styret i sameiet har plikt til å sørge for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for at nødvendige vaktmester- og renholdstjenester blir utført, og at det utarbeides en instruks for dette. Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang, vedlikehold av tomt mv.

Enkeltstående vedlikeholdstiltak som separat koster mer enn 1 gang folketrygdens grunnbeløp må forelegges seksjonseierne.

8. Parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser utleies fortrinnsvis til beboere av sameiets boligseksjoner. Plassene tildeles etter ansiennitet, med mindre særlige grunner tilsier at det gjøres unntak. Ordningen administreres av styret. Ved flytting går parkeringsplassen tilbake til sameiet til ny fordeling blant beboerne.

9. Felleskostnader og inntekter

Til dekning av felleskostnader betales et månedlig beløp av seksjonseierne etter bestemmelse av årsmøtet. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Beløpet fordeles i henhold til sameierbrøken. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, bl.a. utgifter til vaktmester- og renholdstjenester, forretningsfører, revisor, offentlige utgifter, byggets fellesforsikring, elektrisk strøm for fellesrom, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten, opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte større fremtidige vedlikeholdsutgifter samt utgifter til oppvarming av eiendommen og varmt vann. Leieinntekter for parkeringsplass i bakgård samt ekstra boder tilfaller sameiet som driftsinntekter.

Styret fremmer forslag om beløpenes størrelse. Forslaget behandles på årsmøtet.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye utgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken eller netto gulvflate tilsier.

10. Husordensregler

Seksjonseierne plikter å følge husordensregler. Styret skal fremme forslag til husordensregler. Reglene behandles og fastsettes av årsmøtet.

11. Ansvar for sameiets forpliktelser

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

12. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseier er den som eier en eller flere eierseksjoner.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Møter husstandsmedlem som ikke har hjemmel i den seksjon han representerer, må skriftlig fullmakt også fremlegges.

Ingen kan stemme for mer enn 2 fullmakter.

Det årlige ordinære årsmøte skal behandle:

- 1) Konstituering
- 2) Årsberetning fra styret
- 3) Årsregnskapet
- 4) Budsjett
- 5) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret
- 6) Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 7) Valg av styrets leder
- 8) Valg av inntil 3 styremedlemmer
- 9) Valg av varamann til styret
- 10) Valg av valgkomité bestående av 3 seksjonseiere

13. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

14. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem av sameiene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

15. Nærmere om årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Styret har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

16. Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves likevel to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse,
3. Vedtak som nevnt i paragraf 49 b og c om eierseksjoner, bl.a. om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen.
4. Fastsettelse av bruksområder og bransje for de enkelte forretningsseksjoner og eventuell endring av bruksområde/bransje.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

17. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

18. Styret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne fortrinnsvis etter forslag fra valgkomitéen. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen. Av styrets øvrige medlemmer skal ett medlem være nestleder utpekt av styret selv. Disse styremedlemmer velges for to år av gangen. I tillegg til styremedlemmene velges et varamedlem, valgt for et år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper, samt fra og med salgsdagen når seksjonseieren selger sin seksjon, eller 14 dager etter at det er gitt skriftlig melding til styret om at styremedlemmet ønsker å tre ut av styret. Bestemmelsene som styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

19. Innkalling til styremøter

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

20. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen, i hans frafall av nestlederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

21. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret treffer beslutning om fordelingen og om bruken av fellesarealene, jfr. vedtektenes §8 om parkeringsplassene. Styret fastsetter stillingsbeskrivelse for forretningsfører og vaktmester.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift. Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

22. Inhabilitet for styremedlem

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

23. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av sameiets revisor.

24. Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler. I tillegg må ny eier betale et gebyr vedr overdragelse av sin seksjon som skal dekke skilte og andre innflytningskostnader. Styret fastsetter gebyret for hvert år.

25. Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

26. Lov om eierseksjoner

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter LOV-2017-06-16-65 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Husordensregler for Sameiet Stensgaten 38

fastsatt 15. april 1986, sist endret 29. mars 2022

Sameiet Stensgaten 38 skal være et godt sted å bo for sameiere, leietakere og deres familier.

Dette betyr blant annet at alle beboere skal engasjere seg i:

- Utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- Bidra til et godt naboskap ved å bidra til at husordensreglene følges.

1.

Gårdsplass, trappeoppgang, baktrapp oppgang A, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Slike gjenstander blir kastet uten forutgående varsel.

2.

Det må ikke settes noe på brannbalkongene og i baktrappen oppgang A. Her skal det være fri passasje fordi det er rømningsveier

3.

Biler må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig leiekontrakt foreligger. Plassene tildeles etter søknad og seksjonseiere som bor i gården prioriteres. Er det ledige plasser utover dette, leies disse ut til de som bor på framleie eller andre. Barn av seksjonseiere som leier leilighet av sine foreldre, betraktes som framleie, dette iflg vedtak på sameiemøtet. Det beregnes en høyere pris for de på framleie.

Motorsykler/mopedet o.l. – Det er noen få oppmerkede plasser til utleie. Utover dette må parkering skje på gaten.

På sameiets område skal all kjøring skje i gangfart og det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang

4.

Sykler – All sykkelparkering skal skje i sykkelboden i bakgården. Nøkkel til denne får man hos vaktmester mot betaling av et depositum. Når man flytter eller ikke har behov lenger må man returnere nøkkel til vaktmester og få depositum i retur.

5.

Husholdningsavfall skal legges opp i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler). Annet avfall kan kastes i container ved vår- og høstdugnad. Utover dette er det **ikke** anledning til å hensette avfall ved siden av søppelcontainer eller på loft eller i kjeller.

Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

6.

Det må ikke legges ut mat til dyr.

7.

Alle dører til gårdens fellesarealer skal holdes låst.

Fellesrom:

8.

Fellesrom som vaskeriet, og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser. Se oppslag i vaskeriet og følg dem.

Renhold av fellesrom, trappeoppganger og korridorer utføres av leiet renholdspersonale. Utgiftene belastes av sameierne som fellesutgift. I tørkerom må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker og røyking er forbudt på loft og i kjeller, samt i øvrige fellesrom.

9.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Vinduer må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter om gangen når temperaturen viser kuldegrader. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Dersom frysing oppstår på grunn av åpne vinduer, blir seksjonseier økonomisk ansvarlig.

10.

Ved lekkasje fra tappevannsrør plikter beboeren så snart som mulig å stenge egne stoppekraner i leiligheten hvis slike er installert. Hvis ikke stenger du stoppekraner i kjeller og hovedstoppekran. Deretter skal vaktmester/styreleder varsles.

Rørlegger kontaktes så snart som mulig for å unngå at gårdens beboere blir unødvendig lenge uten vann.

Bryter for hovedstoppekran er plassert utenfor innvendig fyrhusdør. Denne ligger rett innenfor kjellerdøren til vaskeriet fra oppgang A. Her finnes også tegninger over tappevannsrør og rørene for sentralvarme.

Det er seksjonseierens ansvar å orientere seg om hvor bryter for stoppekran er plassert. Ved utleie plikter seksjonseier å informere sine leietagere om dette.

Det anbefales at man installerer stoppekraner i egen leilighet, dersom ikke slike finnes.

Ved ombygging av leilighet og eksisterende tappevann- og avløpsrør må varsles styret før oppstart. Det samme gjelder hvis radiatorer skal fjernes/skiftes. Dette kan kun gjøres utenfor fyringssesongen, dvs ca juni – september.

Styreleder skal gi egne skriftlige regler for slikt arbeid

Arbeidet må utføres av autoriserte rørleggere og etter den til enhver tid gjeldende våtromsnorm. Ved feil på slikt arbeid som ikke er utført av slike rørfirmaer, kan seksjonseier bli ansvarlig for skader.

Indre orden:

11.

Har seksjonen egen terrasse / balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir man ansvarlig for skade som måtte oppstå. Har man terrasse skal det feies under lemmene på terrassen 2 ganger i året. Seksjonseier plikter også å beise disse etter behov. Beis og utstyr får man av sameiet.

12.

Dyrehold skal varsles skriftlig til styrets leder.

13.

Mellom kl. **2300** og kl. **0700** skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må det ikke forårsakes generende støy fra seksjonen eller foretas annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 2300 skal leieboerne av de tilstøtende varsles på forhånd. Det skal også varsles med oppslag på hoveddøren i 1. etasje. Det skal heller ikke på dagtid utøves aktivitet i leiligheten hvis dette åpenbart kan sjenere naboene. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

14.

Montering / demontering av porttelefonen må på grunn av risiko for tekniske problemer bare foretas i samråd med vaktmester eller styrets leder. I motsatt fall kan beboeren bli holdt erstatningsansvarlig for eventuelle skader på porttelefonanlegget.

15.

Brannvern

Det skal i hver seksjon ligge et laminert infobrev og en alarminstruks for hovedsentralen på norsk og engelsk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sette seg inn i disse regler, og lære seg alarmsentralen i hovedinngangene. Vaktmester kan på oppfordring undervise i dette.

Ved utleie er det seksjonseiers ansvar å informere om dette, og om hvordan røyk og vanndamp kan utløse falsk alarm. Det er seksjonseiers plikt å vise egen leietaker hvordan utløst alarm resettes.

Det hele er da basert på at den enkelte selv klarer å resette feil utløste alarmer på sentralene i hovedinngang A og B. Må andre tilkalles som f.eks vaktmester eller styreleder, koster det penger. Vaktmester kan kun kontaktes utenfor ordinær arbeidstid.

Disse beløp er kr. 500 på dagtid 0800 til 2200, kr. 800 på natt 2200 -0800. I tillegg kommer eventuell kjøregodtgjørelse.

Må elektriker fra installasjonsfirmaet tilkalles, viderefaktureres hele beløpet til den enkelte seksjonseier, minimumsbeløp for utrykning er fra kr 3.500,-. Dette gjelder utrykning innenfor vanlig arbeidstid utover dette tidspunkt tilkommer overtidstillegg.

Med dette menes utløst falsk alarm og at man ikke selv klarer å stenge av sentralen i hovedinngangen.

En utløst alarm kan kun stenges på sentralene!

Vaktmesterstillingen er en deltidsstilling og vaktmester har ingen vaktplikt for alarmen, men skal være behjelpelig utenom egen arbeidstid dersom han har anledning.

16.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling søppel, teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.

17.

Alle beboere oppfordres til å ta hensyn til hverandre, derfor er støyende bygningsmessig arbeid som f.eks. hamring, saging og boring, kun tillatt i tidsrommet kl. 07.00 til kl. 19.00 på hverdager, og mellom kl. 12.00 og kl. 15.00 på lørdager og dagen før offentlige fridager. All sjenerende støy skal unngås på søndager og offentlige fridager.

NB! Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som påføres sameiet som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hennes/hans husstand, fremleietagere eller andre personer som hun/han har gitt adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig.

Godkjent på årsmøte 28.03.22

ARTICLES OF ASSOCIATION FOR THE STENSGATEN 38 CONDOMINIUM ASSOCIATION

Adopted on 15 April 1986, amended on 29 April 1987, 27 April 1988, 25 April 1990, 19 April 1994, 16 April 1996, 27 April 1999, 18 May 2010, 12 March 2014, 7 March 2018 and most recently on 12 March 2019.

1. Name, objects, etc.

The name of the Condominium Association is Sameiet Stensgaten 38.

The property, cadastral unit number 216, property unit number 206 in Oslo, is held in common by the owners of the 64 units into which the property's habitable space is divided.

The Condominium Association was founded at the statutory Condominium Association meeting on 15 April 1986.

For each owner-tenant section, an ownership fraction has been determined on the basis of the individual section's internal value. All elements not included in owner-tenant sections' spaces are common areas.

The objects of the Condominium Association are to participate in, organise, manage and carry out the measures that are in accordance with the section owners' interests and to work to ensure that all condominium residents enjoy a pleasant living environment.

The Condominium Association's address is: Stensgaten 38B, 0358 OSLO

2. Owner-tenant sections

Attaching to each specified undivided share of the property is the exclusive right of use to a dwelling or business premises.

The specified share of the property along with the exclusive right of use to a dwelling or business premises is referred to as a section.

A dwelling or business premises is referred to as a unit.

3. Control over sections

Owners have the right to transfer and encumber their sections and to let them for use.

Transfers and letting do not require approval by the Condominium Association Board (the Board) but shall be reported to the Board in writing for registration.

Individual units must not be used in a manner that poses an unnecessary or unreasonable nuisance to residents or users of other sections or that is at variance with the use agreed or presumed.

4. Pre-emption and redemption right

No section owner may individually or jointly give the Condominium Association any pre-emption or redemption right.

5. Section owners' maintenance obligations

The section owner shall ensure proper maintenance of his or her section to prevent damage to common areas and other units and not create nuisances for other section owners.

The section owner's maintenance obligations include:

- Interior maintenance such as renovation, repair or replacement of interior surfaces, electrical installations/equipment from the fuse box, fire extinguisher, plumbing, tap water pipes or branches from vertical common pipes, regular cleaning of drains and keeping drainpipes clear up to the common drainpipe.
- Inside surface maintenance of balcony/terrace, which includes cleaning, painting/staining and regular cleaning of drains and keeping drainpipes open.

A section owner that does not meet his or her maintenance obligation shall pay compensation for losses this inflicts on other section owners.

Damage resulting in an outlay by the Condominium Association, including insurance deductible, shall be covered by the section owner, if this is caused by deficient maintenance or negligence.

Rules for refurbishing/renovating bathrooms/wet rooms

Prior to start-up:

Prior to start-up, the section owner must apply to the Board in writing, and work may not commence until written approval has been given. The application to the Board must contain the following:

- The company name, address and organisation number of the lead contractor and any electrical and plumbing subcontractors.
- Copy of the contract with contractor/craftsmen
- Description of the work to be performed.
- Choice of materials, including membrane, to be used.

After completion:

Immediately after completion, the section owner shall forward the final documentation from the contractor(s) to the Board. The final documentation must include the following:

- A declaration of compliance from the contractors that performed the work with a confirmation that the work was performed in accordance with laws and regulations and in accordance with the contract and the description submitted.
- Documentation of products and product characteristics.

- Photographs of the membrane at the floor/wall transition, the seal between the membrane and the drain and concealed pipes/electrical installations before the floor or ceiling is tiled etc.

Work affecting the water, ventilation and heating system and/or electrical system must be performed according to regulations by an approved contractor and by craftsmen with relevant certification to perform the work in question.

Additional rules pertaining to structural modifications:

A section owner may upon written application and with the prior written approval of the Board undertake structural modifications to his or her flat that go beyond ordinary maintenance.

The application must contain the following information:

- Description of work to be performed. Drawings must be attached wherever necessary to explain the modification.
- The section owner shall state whether the work will affect the building's bearing elements (including bearing walls).

For more extensive work, such as e.g. moving the kitchen to another room in the flat, the following applies:

- The section owner is responsible for inquiring whether bearing elements will be affected. A section owner who wishes to undertake structural modifications to his/her section, such as removing or moving walls, drilling a hole in a wall, creating openings in walls for doors and the like must apply to the Board in writing. If the work affects bearing elements (including walls), or there is any doubt about this, the section owner shall submit the matter to a relevant expert (a consulting engineering firm that is a member of RIF (Consulting Engineers' Association) that specialises in building technology or a firm that can document equivalent qualifications). The consulting engineer must then submit a report, including static calculations and drawings, if necessary, of how the integrity of bearing elements will not be compromised by the modifications.
- It is the section owner's responsibility to obtain clarification as to whether, under current regulations, a permit will be required from City of Oslo Planning and Building Services (Plan- og byggingsetaten). In that case, a permit must be issued, and a copy of the approval must be submitted to the Board.
- It is the section owner's responsibility that modification or moving of drain pipes or water supply pipes does not affect other section owners' connections. If work needs to be redone afterward owing to incorrect connection or malfunction, the section owner is liable to pay compensation for rectification work.
- The Board shall have a copy of documentation that fire sealing has been done in accordance with current fire and construction regulations (floor separator/penetration of fire cells etc).

- For plumbing work in a kitchen and other rooms with water installations, a leak shut-off shall be installed.

The section owner is responsible that refurbishment of wet rooms and structural modifications beyond ordinary maintenance is performed in accordance with the aforementioned guidelines and in accordance with current laws and regulations. Modifications that are in violation of the construction regulations in force at any given time and other governmental requirements are not permitted.

The section owner is obliged to ensure that all work in his or her flat that requires authorization, such as e.g. plumbing work, work on the electrical system or structural modifications that can impair bearing elements, is performed by an approved company and by persons with relevant technical training for the relevant work tasks.

Refurbishment must not involve encroachments into the building's bearing elements or otherwise damage common installations.

Connecting fans to the condominium's ventilation network is not permitted. Pursuant to the Planning and Building Act, it is not permitted to run a duct from a kitchen fan to a vent on the outside wall.

A section owner is liable in damages for any damage from refurbishment to neighbours and/or the Condominium Association.

The section owner is obliged to see to it that the work is performed in a manner that ensures the least possible disturbance for other residents of the building.

6. Inspection etc.

The party authorised by the section owner shall have access to the individual units to perform inspections, installation and repairs when in the interest of the other section owners this is necessary, and reasonable consideration is taken of the section owner concerned.

7. External maintenance

The Condominium Association Board is obligated to see to the proper external maintenance of the property. The Board is responsible for ensuring that necessary caretaker and cleaning services are performed and for preparing instructions for such work. External maintenance pertains to everything not covered by the section owners' maintenance obligation, such as painting and refurbishing outside walls and roofs, common areas with stairwells, maintaining outdoor areas etc.

Individual maintenance measures that separately cost more than one (1) times the National Insurance basic pension (G) must be submitted to the section owners for approval.

8. Parking spaces

The condominium's parking spaces are leased out preferably to residents of the condominium's residential sections. Spaces are allocated by seniority, unless special reasons indicate that an

exception should be made. The arrangement is administered by the Board. When a resident moves, the parking space reverts to the condominium associated for reallocation among residents.

9. Common expenses and revenue

To cover common costs, a monthly amount shall be paid by the section owners as determined by the Annual General Meeting. The amount is payable in advance on the first of each month and is determined on the basis of the ownership fraction. Common costs are expenses associated with the property that are not connected with the individual unit, including expenses for caretaker and cleaning services, business manager, accountant, taxes and government fees, the building's common insurance, electricity for common areas, expenses for operation and proper outside maintenance of the property, including common spaces and outdoor areas, creation and maintenance of a maintenance fund to meet future maintenance expenses and expenses for heating the property and for hot water. Rental income from parking spaces in the inner courtyard and extra storage spaces is classified as operating revenue for the Condominium Association.

The Board proposes the size of the amounts, subject to the approval of the Annual General Meeting.

If a section owner engages in activity or implements measures that entail especially high costs, the Annual General Meeting may decide that the party in question shall bear a larger portion of the expenses than warranted by his or her ownership fraction or net floor space.

10. House rules

Section owners are obligated to follow house rules. The Board shall submit proposals for house rules to be discussed and approved by the Annual General Meeting.

11. Liability for the obligations of the Condominium Association

The other section owners have an encumbrance on the section for claims against the section owner in proportion to his or her ownership fraction. This encumbrance may not exceed an amount that for each unit is equal to two times the National Insurance basic amount (G) on the date on which a decision is made to enforce a claim. The encumbrance also includes claims that should have been paid after a petition has been filed with the enforcement and execution authority to enforce the claim.

12. Annual General Meeting

The Annual General Meeting is the Condominium Association's highest body. All section owners are members of the Annual General Meeting. The accountant and one household member from each residential section have the right to be present and speak at the Annual General Meeting. A section owner is a person who owns one or more owner-tenant sections.

A section owner has the right to attend by proxy. The person authorised shall present a written and dated proxy. The proxy is regarded as pertaining to the next Annual General Meeting,

unless it states that another meeting is intended. The proxy may be revoked at any time. A member of a household who is not registered as an owner must also submit a written proxy. No one may vote more than two (2) proxies.

The following shall be the business of the ordinary Annual General Meeting:

- 1) Call to order
- 2) Annual report of the Board
- 3) Annual financial statements
- 4) Budget
- 5) Approval of any remuneration to the Board, accountant and business manager
- 6) Other business mentioned in the meeting notice
- 7) Election of Board chair
- 8) Election of up to three Board members
- 9) Election of a Board alternate
- 10) Election of a Nomination Committee comprising three section owners

The General Meeting hires any business manager and caretaker.

13. Notice of Ordinary General Meetings

An Ordinary General Meeting (annual meeting) shall be held each year by the end of April. The Board shall give written notice of a meeting no later than 8 days and no earlier than 20 days prior.

The notice shall state the time and place for the meeting and the agenda, including motions to be discussed at the meeting. The notice shall be accompanied by the annual report of the Board and audited financial statements.

Items of business that a section owner wishes to be discussed at the Annual General Meeting shall be submitted to the Board in writing. The Board shall notify section owners in advance of the date of the meeting and the deadline for submission of items of business they wish to be discussed. For a motion to be discussed at the Annual General Meeting, the main contents of the motion must be described in the meeting notice.

14. Notice of Extraordinary General Meetings

An Extraordinary General Meeting shall be held when the Board deems it necessary, or when at least five joint owners request this in writing and at the same time state the business they wish to be discussed. The Board shall give written notice of an Extraordinary General Meeting no later than 8 days and no earlier than 20 days prior. The notice shall state the time and place for the meeting and the items of business to be discussed.

15. Particulars regarding the Annual General Meeting

At the Annual General Meeting, the section owners have the right to vote with one vote for each section they own.

Members of the Board are obligated to be present at the Annual General Meeting, unless it is obviously unnecessary or there is a valid reason for the absence.

The Annual General Meeting is chaired by the Board Chair. If the chair is not present, the Annual General Meeting shall elect a meeting chair from among the section owners present.

It is the chair's responsibility for minutes to be kept of all business discussed and all decision made by the Annual General Meeting. The minutes shall be read aloud prior to the end of the meeting and be signed by the chair and at least one of the section owners present elected by the General Meeting.

The minutes shall be made available to the section owners.

16. The competence of the Annual General Meeting

Except for what follows from the second and third sentence of this Article or from the Articles of Association in other respects, all decisions are made by a simple majority of votes cast.

Nevertheless, a two-thirds' majority of votes cast is required for decisions on:

1. New purchases and improvements that with regard to circumstances in the Condominium Association or to the amount of the expenditure must be regarded as substantial,
2. Adoption of Articles of Association and amendments to same,
3. Decisions as mentioned in Section 49 b and c, fourth paragraph, of the Act relating to owner-tenant sections, including selling or letting smaller portions of the property.
4. Determination of areas of use and business activity for the individual commercial sections and any change of area of use or business activity.

Decisions to sell or let all or substantial portions of the property requires the unanimous consent of all section owners.

17. Conflicts of interest

No one may vote on matters concerning:

- a) Legal proceedings concerning himself/herself or a close associate
- b) His or her own liability to the Condominium Association
- c) Legal proceedings concerning the liability to the Condominium Association of a third party, if the person in question has an evident personal or economic interest in the matter
- d) Orders or claims under Sections 38 and 38 against oneself or a close associate.

The first paragraph also applies to anyone who acts by proxy or as the agent of another.

18. Board

The Board is elected by the Annual General Meeting from among the section owners, preferably on the recommendation of the Nomination Committee. The Chair of the Board is elected for a term of one year. Of the Board's other members, one member shall be Deputy Chair, appointed by the Board itself. These Board members are elected to two-year terms. In addition to the Board members, an alternate is elected to a one-year term. The term of office ends at the end of the ordinary Annual General Meeting of the year that term of office ends, as well as from the date of sale when the section owner sells his or her section, or 14 days after giving written notice to the Board that the Board member wishes to resign from the Board. The provisions pertaining to Board members apply to alternates to the extent they are appropriate.

19. Notice of Board meetings

The Board chair convenes Board meetings as necessary or at the request of least two Board members. The meeting notice shall state the time and place of the meeting and the business to be discussed.

20. Board meetings

The Board meeting is chaired by the Board chair and in his or her absence, the Deputy Chair. The Board shall keep minutes of its deliberations. The minutes shall be signed by the Board members in attendance.

21. The competence of the Board etc.

The Board is responsible for management of the section owners' common affairs pursuant to law, the Articles of Association and decisions of the Annual General Meeting. The Board decides on the division and use of common areas (cf. Article 8 of the Articles of Association on parking spaces). The Board determines the job description of the business manager and caretaker. The Board is quorate when more than half of the members are present. Decisions are made by simple majority vote. In the event of a tie, the meeting chair has the casting vote. For matters pertaining to common affairs and in the event of the sale or letting of smaller portions of the property, the Board represents the section owners and binds them by signature. The section owners are bound by the signatures of two or more Board members jointly. In matters as mentioned in this paragraph, the Board chair may sue or be sued with binding effect on behalf of all section owners.

22. Conflicts of interest for Board members

A Board member may not participate in the discussion of or decision on any question that the member in question has an evident personal or economic interest in.

23. Accounting and auditing

The Board shall ensure proper and adequate accounting. The accounts shall be audited by the Condominium Association's auditor.

24. Sale and letting

In the event a unit is sold or let, the Board shall be notified in writing.

If a section owner lets his or her dwelling, he or she shall ensure that the tenant commits himself or herself in writing to comply with the Condominium Association's Articles of Association and decisions of Annual General Meetings and the Board.

The Business Manager is given the right to charge a new section owner a fee for his or her work connected with change of ownership and an information fee in connection with information for the real estate agent. The fee is subject to Board approval.

In addition, a new owner must pay a fee related to the transfer of his or her section to cover signs and other occupancy costs. The Board sets this fee each year.

25. Breach

If despite a warning, a section owner is in material breach of his or her obligations, the Board may order the person in question to sell his or her section (cf. Section 38 of the Owner-Tenant Section Act).

26. Owner-Tenant Section Act

In case of doubt pertaining to these Articles of Association, Act No 65 of 16 June 2017 relating to owner-tenant sections (Owner-Tenant Section Act) shall apply.

(

House Rules for Sameiet Stensgaten 38

Adopted on 15 April 1986, most recently amended on 29 march 2022

Sameiet Stensgaten 38 is to be a pleasant place to live for unit holders and tenants and their families.

This means that all residents should:

- Perform the duties shared by all members of the condominium association
- Be good neighbours by ensuring that the house rules are complied with.

1.

The rear courtyard, stairwells, the back stairs in stairwell A, corridors, common basement and attic spaces must not be used to store objects belonging to residents. Such objects will be disposed of without prior notice.

2.

Nothing may be placed on the fire escapes or in the back stairwell in stairwell A. There must be free clearance because these are escape routes.

3.

Motor vehicles may not be parked in the rear courtyard unless the owner has a written rental agreement. Spaces are granted upon application, and resident unit holders are given priority. Any remaining vacant spaces will be leased out to persons on sublets or others. Children of unit holders who are renting a unit from their parents are considered to be on sublets in accordance with a resolution of the condominium association meeting. A higher rental is charged to persons on sublets.

Motorcycles, mopeds, etc.: There are a few marked spaces for rent. Otherwise, such vehicles must be parked in the street.

In the condominium area, all driving must take place at walking speed and it is not permitted to let the engine idle

4.

Bicycles: All bicycles must be parked in the bike shed in the rear courtyard. A key for the shed may be obtained from the caretaker for a deposit. If a resident moves or no longer needs the space, the key must be returned to the caretaker and the deposit will be refunded.

5.

Household waste shall be placed in the intended containers (special rules for commercial premises). Other waste may be disposed of in the container brought in for the spring and autumn cleanups of common areas. Beyond this, it is **not** permitted to place waste next to waste containers, in the attic or in the basement.

Spillage and other mess near the waste containers must be avoided.

6.

No food may be set out for animals.

7.

All doors to the building's common areas must be kept locked

Common spaces:

8.

Residents are to take turns using common spaces such as the laundry and drying rooms in accordance with rules determined by the condominium association. Consult the notice posted in the laundry room and comply with it.

Cleaning of common spaces, stairwells and corridors is to be performed by hired-in cleaning personnel. Expenses will be charged to unit holders as a part of the condominium fee. Laundry may not be hung to dry in the drying room that is so wet that water drips from it. Open sources of flame, use of matches and smoking are prohibited in the attic and basement as well in all other common spaces.

9.

In summer, residents are obliged to keep the roof vents in their attic storage rooms open for ventilation. During the cold season, all basement windows and doors must be properly closed. Windows may not be left ajar in winter and any necessary airing must be done with care and for only a few minutes at a time when outdoor temperatures are below freezing. Residents are obliged to keep those rooms containing water supply and drain pipes sufficiently heated to prevent these pipes from freezing. If freezing occurs on account of open windows, the unit holder will be financially liable.

10.

In the event of a water pipe leak, the affected resident shall shut off the main shut-off valve in the unit (if one has been installed) without delay and then notify the caretaker/chairman of the condominium association board. A plumber should be contacted as soon as possible to ensure that the building's other residents are not without water for an unduly long time.

The switch for the main shut-off valve is located outside the inside furnace room door. This is located right inside the basement door from stairwell A.

It is the unit holder's responsibility to familiarise himself/herself with the location of the switch for the shut-off valve. Unit holders are obliged to inform any tenants of this.

It is recommended that a shut-off valve be installed in each unit if one has not already been installed.

In connection with remodelling work of units and existing water and drainpipes, the board must be notified before work commences. The same applies if radiators are to be moved or replaced. This may only be done outside of heating season, i.e. approximately June – September.

The chairman of the condominium association board may issue written rules for such work.

The work must be performed by authorised plumbing contractors in accordance with the wet room standards applicable at the time. In the event of faults in plumbing work that was not performed by authorised contractors, the unit holder may be held liable for

damage.

General house rules:

11.

If the unit has a terrace/balcony, the resident is obliged to keep it clear of snow and ice. If this is neglected, the unit holder will be held liable for any damage as a result. If the unit has a terrace, the unit holder must sweep under the floorboards twice a year. The unit holder is also obliged to stain them as needed. Stain and other equipment are available from the condominium association.

12.

The chairman of the condominium association board shall be notified of any pets kept in the unit.

13.

Quiet hours shall be observed in all units between **11 pm** and **7 am**. During these hours, no noise may be made in the unit that is so loud as to be audible outside it or disturb residents in adjacent units. If on special occasions, festivities are planned in the unit to last past 11 pm, residents of adjacent units must be notified in advance. A notice must also be posted on the entrance door on the ground floor. Nor are activities permitted in a unit if they are obviously a potential nuisance to neighbours. The volume of speakers should be set so as not to be an annoyance to the neighbours.

14.

Because of the risk of technical problems, the entry intercom may only be disconnected or reconnected in consultation with the caretaker or the chairman of the condominium association board. Otherwise, the resident may be held liable to pay compensation for any damage to the entry intercom system.

15.

Fire safety

In each section there shall be a laminated information letter and instructions for the fire alarm control panel in both Norwegian and English. It is the unit holder's responsibility to familiarise himself/herself with these instructions and learn how to operate the control panel at the main entrances. The caretaker can instruct residents upon request.

Unit holders are responsible for informing tenants of this and of how smoke and steam can set off a false alarm. The unit holder is obliged to show his or her tenants how to reset the control panel if the alarm is set off.

Operation of the system requires that, in the event of a false alarm, individual residents be able to reset the control panel in the entrances to A and B by themselves. If others need to be called in, e.g. the caretaker or chairman of the condominium association board, a service fee will be charged. The caretaker may be contacted only outside of ordinary working hours.

The service fee is NOK 300 for service calls between 8 am and 10 pm and NOK 400 for

service calls between 10 pm and 8 am the following day. A mileage fee will also be charged to cover transportation expenses.

If an electrician from the alarm installation company needs to be called, the entire amount of the service call will be billed to the individual unit holder (the minimum charge for a service call is NOK 2,275.00). This amount applies to service calls during ordinary business hours; overtime will be charged for service calls made at other times. This applies when a resident sets off a false alarm and is unable to reset the control panel in the foyer near the main entrance.

Once set off, an alarm can be cancelled only at the control panels.

The job of caretaker is a part-time position, and the caretaker's duties do not include being on call to reset false alarms. However, the caretaker will be happy to provide assistance outside of his own working hours if he is able to.

16.

Included in the house rules are special instructions issued at any given time on the property for waste management, fixtures such as the central heating system, lifts, electrical laundry equipment, community aerial and cable system, etc.

17.

All residents are encouraged to pay attention to each other, therefore noisy building work such as hammering, sawing and drilling, only allowed in the period at 07.00 to 19.00 on weekdays, and between 12.00 and 15.00 on Saturdays and the day before public holidays. All annoying noise should be avoided on Sundays and public holidays.

Note: Residents will be liable to pay compensation for any loss incurred by the condominium association owing to violation of the house rules or other negligence. It is also his or her responsibility that these house rules are obeyed by members of his or her household, persons on sublets or other persons he or she has given access to the unit(s) or the property in other respects.

Approved at a meeting of the ordinary annual meeting on 28 march 2022



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
STENSGATA 38A

Dato: 06.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501060
8149898

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 206

Vi viser til bestilling av 20241106 for STENSGATA 38A.

GNR. 216 BNR. 206

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1888.

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

2184 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

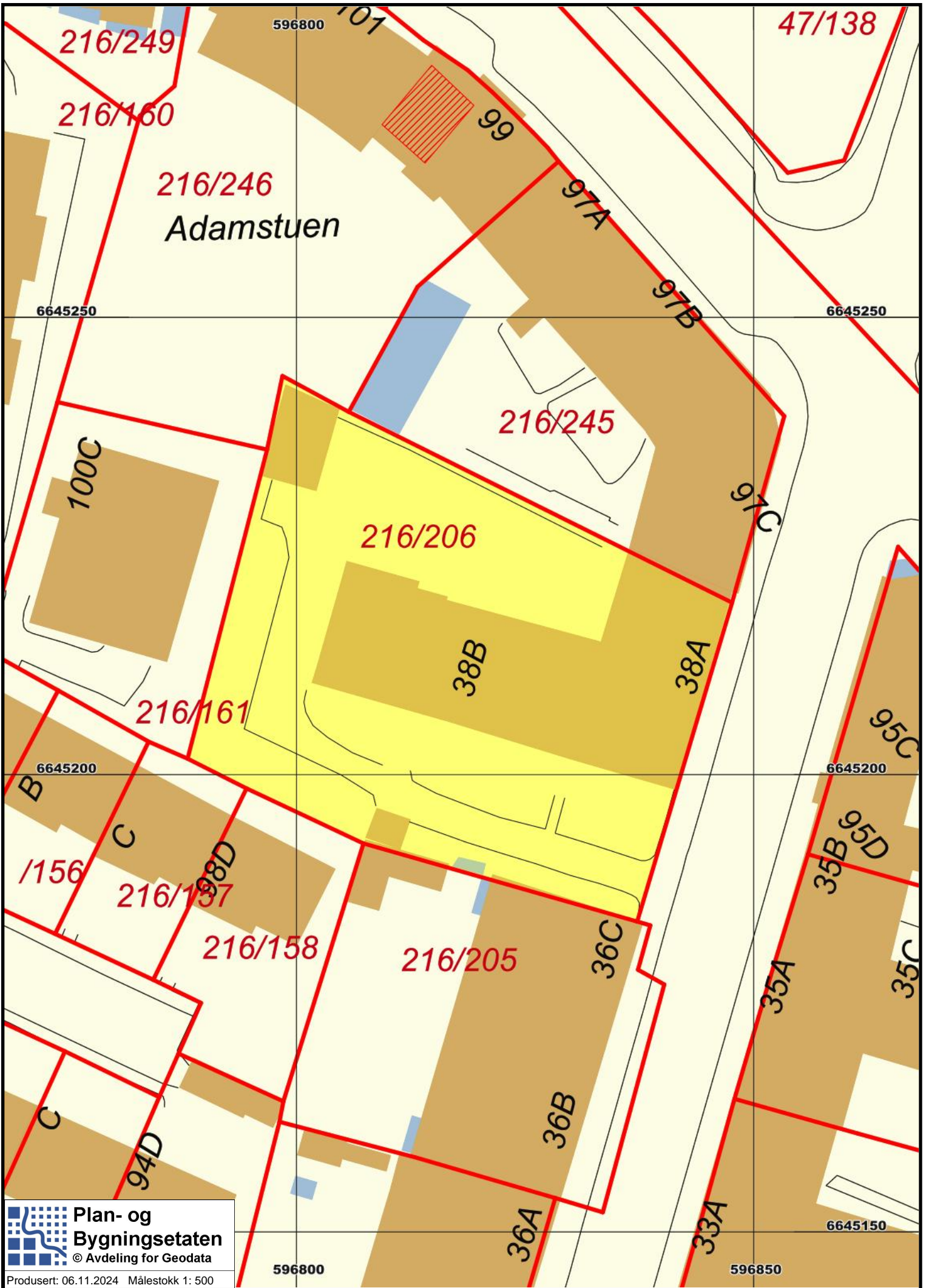


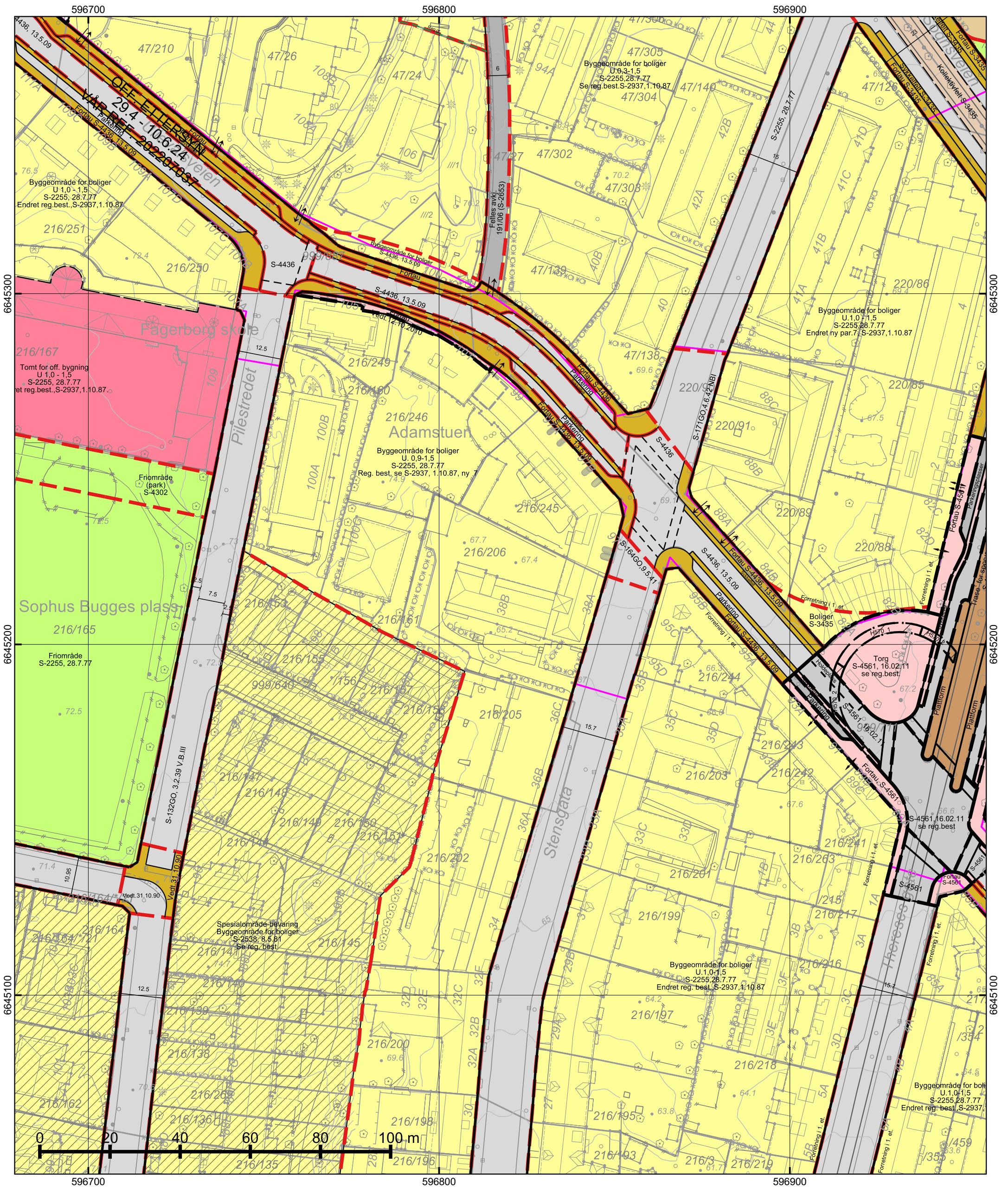
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no


Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



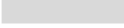


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.11.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 135989/ 86501060	Deres ref.: 61898/ EIKJSA	
	Adresse: STENSGATA 38A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 216/206		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	73 - Felles gangareal		
	74 - Felles gårds plass		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2025 - Holdeplass/plattform
	2080 - Parkering


 660 - Spesialområde bevaring bolig


 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

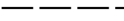
 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

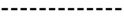
 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Regulert fotgjengerfelt

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

596700

597000

6645600

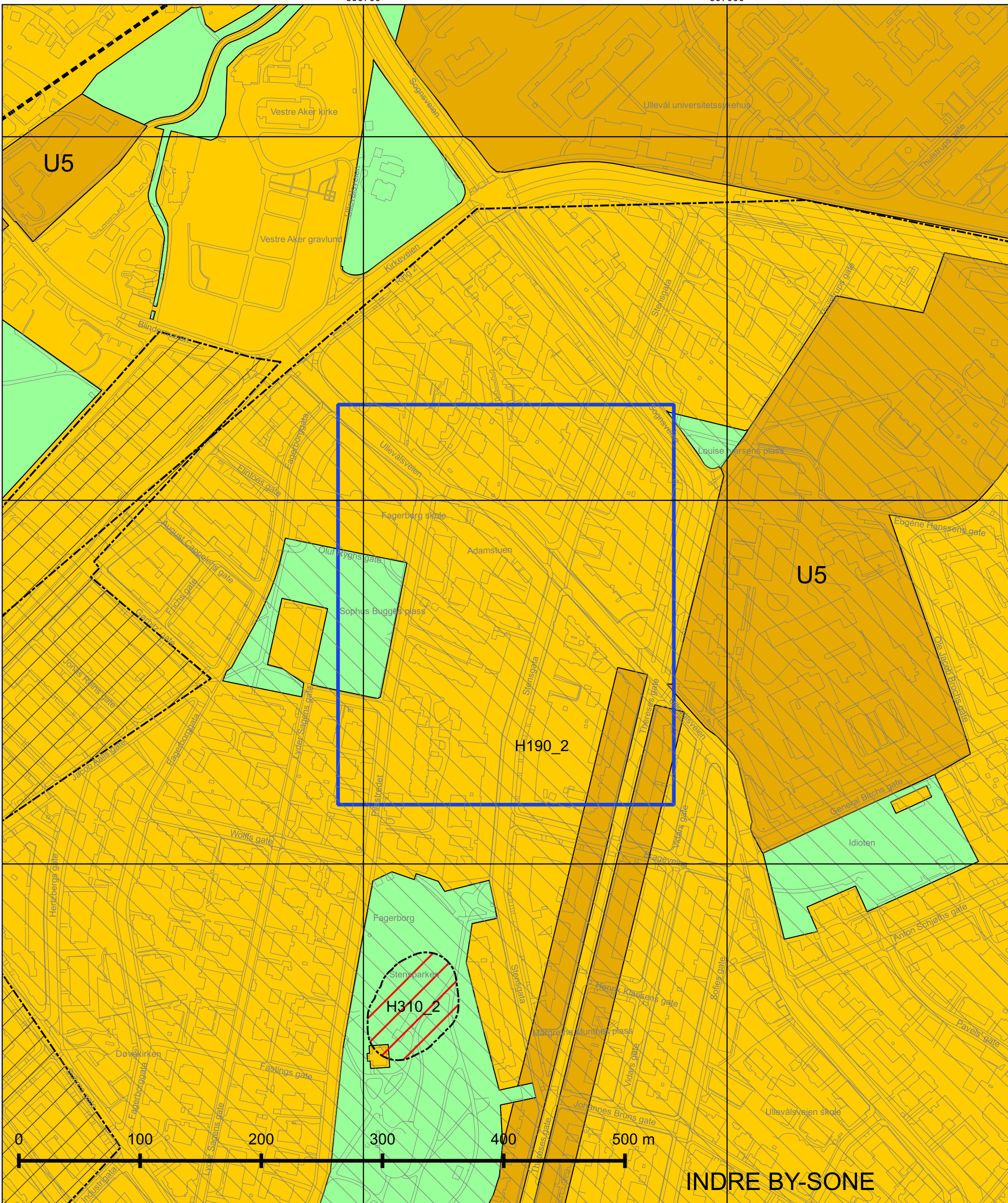
6645600

6645300

6645300

6645000

6645000



596700

597000

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135989/86501060

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

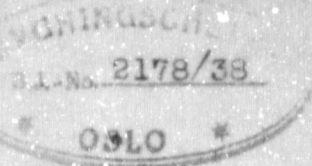
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ANMELDelse.

N.D.



Skrivelse.
3 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helsarådet.

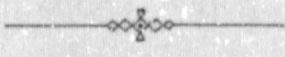
Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 38 og 38^B Stensgaten.

Innlevert 7. Desember 1938.

Attestert 8/8 - 4/1.



Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8-12-1938.

V. S. Grønmo

Reg. chefen in. nr. 12 DEC. 1938

Opmålingschefen

Mott. 8 DEC. 1938

*Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 38 og 38^B Stensgaten er vist med grønne
linjer på situasjonsplanen Bl. 2*

Oslo 9/12-1938

Kjellström

Stunt



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

KARI NØST BERGEM SIV ARKITEKT MNAL
Maridalsveien 29
0175 OSLO

Dato: 07.06.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201506359-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: STENSGATA 38B Eiendom: 216/206/0/0
Tiltakshaver: KARI NØST BERGEM Adresse: EKEBERGVEIEN 273, 1166 OSLO
Søker: KARI NØST BERGEM SIV Adresse: Maridalsveien 29, 0175 OSLO
ARKITEKT MNAL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Stensgata 38 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og delvis riving av bærevegg i H0502, mottatt 23.5.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506359			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D101		1/14
Plan	A1 01	09.04.2015	1/18
Snitt og fasade vest	A1 02	07.04.2015	1/19
Fasade nord	A01 01	07.04.2015	1/20
Fasade nord-vest	A1 02	07.04.2015	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Deres ref.:
PETTER HILDAL

Vår ref. (saksnr.):
202111387 - 8
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mathias Kvist Høiseith

Dato: 19.08.2021

Adresse: STENSGATA 38A
Tiltakshaver: STEN ARE SANDBECK
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 216/206/0/0
Søker: OSLO BAD & RENOVERING AS
Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stensgata 38 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 11.8.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseith - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:

STEN ARE SANDBECK, SANDGATA 9, 3370 VIKERSUND

Nabolagsprofil

Stensgata 38A - Nabolaget Stensparken - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Adamstuen Linje 17, 18	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Adamstuen Linje 19N	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Majorstuen T-bane, buss, trikk	18 min 🚶 1.3 km
🚶 Blindern Linje 4, 5	18 min 🚶 1.3 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚶 2.4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 381 elever, 23 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Heltberg Bislett	13 min 🚶
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

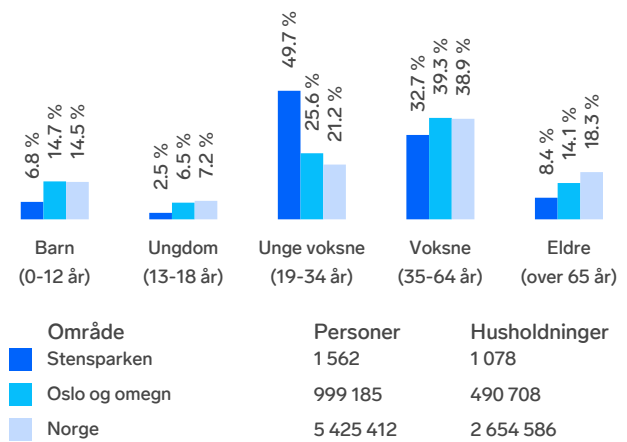
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 🚶 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Joker Adamstuen Søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

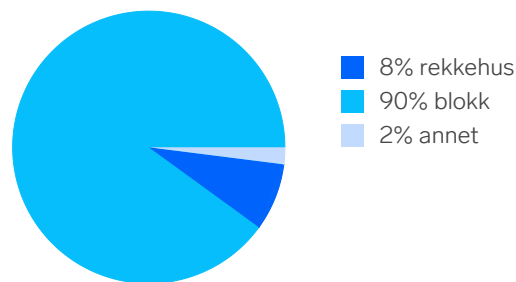
⚽ Sophus Bugges plass 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Fagerborg videregående 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🏊 EVO Adamstuen 5 min 🚶

🏊 Fresh Fitness Ullevål 6 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

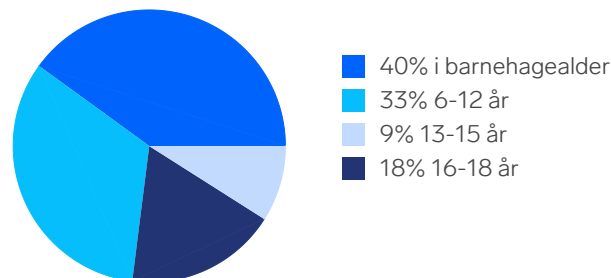


Varer/Tjenester

📺 Valkyrien 17 min 🚶

📺 Boots apotek Bislett 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

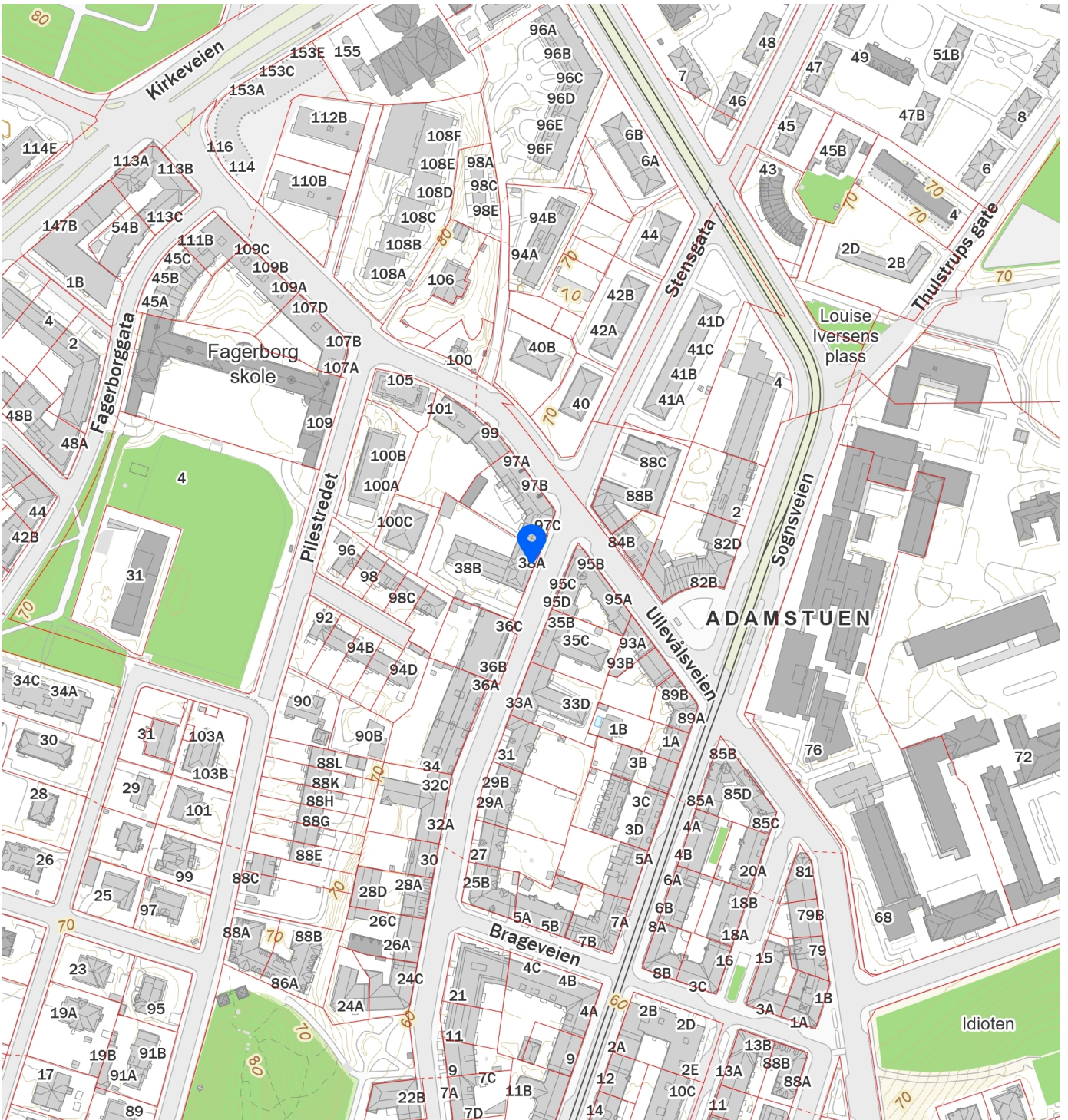
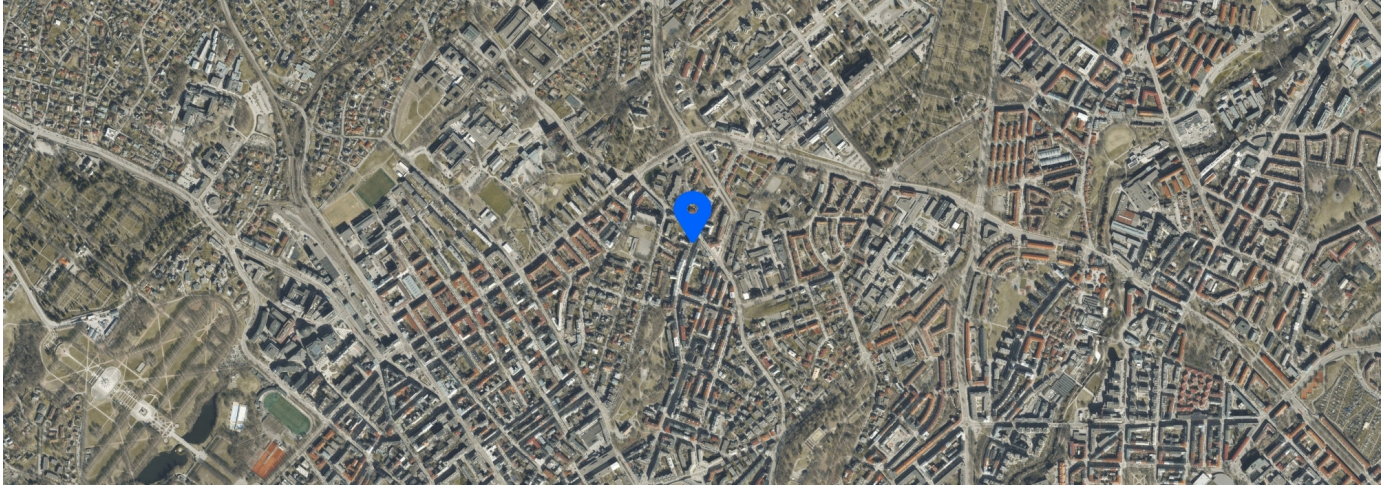


0% 61%

■ Stensparken
■ Oslo og omegn
■ Norge

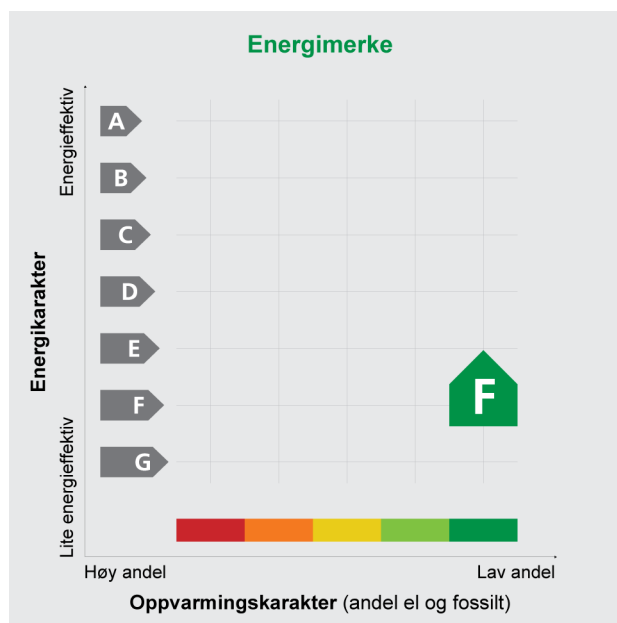
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Stensgaten 38 A
Postnr	0358
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/ 51
Gnr.	216
Bnr.	206
Seksjonsnr.	51
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-712607
Dato	14.10.2016



Eier	Fred. Olsen & Co.'s Hjelpfond
Innmeldt av	Øyvind Kristiansen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgaten 38 A

Postnr/Sted: 0358 OSLO

Leilighetsnummer: 51

Bolignr:

Dato: 14.10.2016 14:50:14

Energimerkenummer: A2016-712607

Ansvarlig for energiattesten: Fred. Olsen & Co.'s Hjelpesfond

Energimerking er utført av: Øyvind Kristiansen

Gnr: 216

Bnr: 206

Seksjonsnr: 51

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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