

Tilstandsrapport

📍 Stensberggata 15 B, 0170 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 345, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 12699-2129

Referansennummer: QS1949

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN
TAKSERING



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

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjoner antatt teknet med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue og kjøkken har målt over 15 mm skjevhet. Slike skjevheter kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har mursteinspipe. Pipene opplyses å være rehabilitert i 2024. Tilstand på piper og fyringsanlegg må vurderes av godkjent personell, og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og utgjør en del av fellesarealet. Kontroll anbefales dersom dette ikke allerede er utført. Innvendig har boligen furufyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest på ombygging av loft. Bad fra 1999-2000 tallet. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm lokalt i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm. Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Entré.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Frittliggende fordeler på kjøkken.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 120 liter og er plassert på kjøkkenet. Tanken er produsert i 1999. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

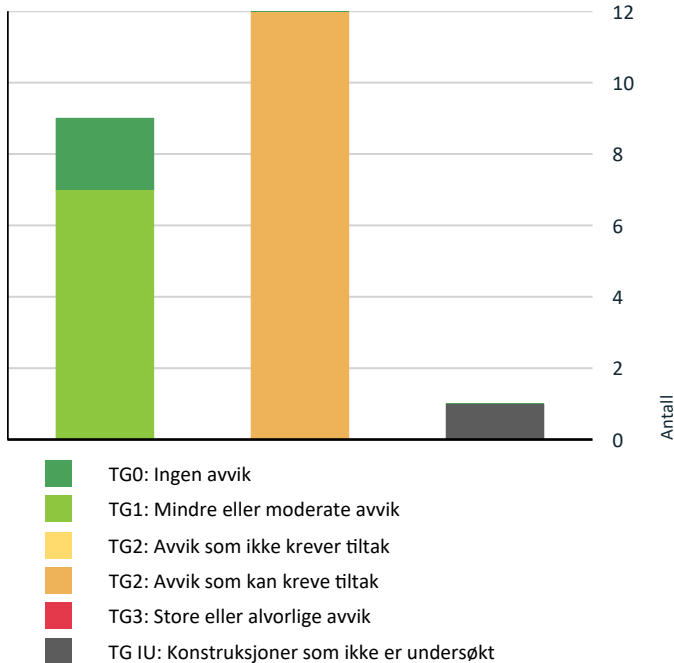
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu i stuen er vanskelig å lukke ved kontroll.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater fremstår i hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er vanlig i en brukt bolig. Stedvis er det noe mer slitasje, med fraglidninger i skjøter samt ujevnheter.

! Våtrom > 5. Etasje/ Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflatene har noe slitasje og misfarging.

TG 2 settes på bakgrunn av alder, usikkerhet rundt gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier for konstruksjonene.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.

! Våtrom > 5. Etasje/ Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder og subbing mot karm som skyldes skjelheter.

! Våtrom > 5. Etasje/ Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det er ikke etablert eget fordelerskap. Anlegget regnes derfor ikke som et fullverdig rør-i-rør-system.

! Våtrom > 5. Etasje/ Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utstyret er av eldre dato.

Det er ingen tegn til lekkasjer fra utstyret på nåværende tidspunkt.

Trykknappen til WC er løs.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1914

Kommentar

Infoland.no. Loft er utbygget senere, ferdiggattest datert 2002.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Velux takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu i stuen er vanskelig å lukke ved kontroll.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.



Stue

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av laminat, malte vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår i hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er vanlig i en brukt bolig. Stedvis er det noe mer slitasje, med fraglidninger i skjøter samt ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene kan benyttes som de er, men det må påregnes utbedringer for å lukke avvikene. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert estetisk standard over tid.

Tilstandsrapport



Stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stue og kjøkken har målt over 15 mm skjevhet. Slike skjevheter kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen har noen ujevnheter som gjør det påregnelig med avrettinger og utbedringer for å oppnå TG1.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt planhetsmåling av gulvene for å kartlegge omfanget av skjevhetene.

Avretting og utbedring bør vurderes for å oppnå tilstandsgrad 1, da ujevnheter kan påvirke møblering, innredning og brukskomfort, samt medføre risiko for oppsprekking i gulvbelegg og knirk.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipene opplyses å være rehabilitert i 2024.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må vurderes av godkjent personell, og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten.

Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og utgjør en del av fellesarealet.

Kontroll anbefales dersom dette ikke allerede er utført.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furufyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt bruk observert på dører og karm, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder og subbing mot karm som skyldes skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det anbefales lokal utbedring av dører og karm der det er merker, hakk eller subbing mot karm, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm over tid.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE/ LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest på ombygging av loft. Bad fra 1999-2000 tallet.

5. ETASJE/ LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene har noe slitasje og misfarging.

TG 2 settes på bakgrunn av alder, usikkerhet rundt gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke overflatene for ytterligere slitasje eller misfarging, og vurdere oppussing ved behov.

Konsekvensen av slitasje, usikkerhet rundt gjenværende brukstid og ukjent oppbygging er økt risiko for at overflatene kan få redusert funksjon eller behov for utbedring på kortere sikt.

5. ETASJE/ LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm lokalt i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fliser og fallforhold til sluk bør forbedres for å oppfylle forskriftskrav. Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

5. ETASJE/ LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører økt risiko for at membran og sluk er mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder rehabilitering av våtrommet på grunn av alder og usikkerhet rundt utførelsen.



5. ETASJE/ LOFT > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyret er av eldre dato.

Det er ingen tegn til lekkasjer fra utstyret på nåværende tidspunkt.

Trykkknappen til WC er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av forhold.

5. ETASJE/ LOFT > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE/ LOFT > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5. ETASJE/ LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøll/ fryseskapp samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk.

5. ETASJE/ LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Frittliggende fordeler på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke etablert eget fordelerskap. Anlegget regnes derfor ikke som et fullverdig rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres et fordelerskap med avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes bort på en trygg måte.

Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner ved lekkasje, samt at anlegget ikke oppfyller dagens krav til vannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 120 liter og er plassert på kjøkkenet. Tanken er produsert i 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.

På grunn av tankens alder kan det oppstå plutselige skader, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for driftstans eller lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 1U Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegg fra utbygging av loft. Cirka 1999-2000 tallet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

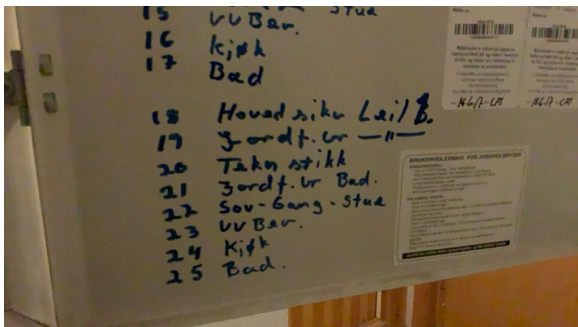
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en TG2 samt anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje/ Loft	45	4		49		6	55
SUM	45	4				6	55
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje/ Loft	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller ca 4,2M2. Merket 13.
Hems over bad cirka 2,8m2 gulvareal. Ikke målbart areal.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte bodere er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Deler / hele takhøyden innehar en høyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråtak. Det presiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav. Ifølge byggforsk sine beskrivelser står følgende: I utgangspunktet kreves to uavhengige trapperom som tilfredsstillende kravene til rømningsvei. Dersom rømning fra vindu eller takterrasse forutsetter assistanse fra brannvesenet, må aksept for dette være gitt i byggetillatelsen. Dette gjelder dagens krav. Forhold i denne boligen er ikke vurdert videre da denne har ferdigattest for tiltaket, rapporten baseres på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	345		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stensberggata 15 B

Hjemmelshaver

Thom & Co AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Ja
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	02.10.2025	Endret til TG1 på piper, Opplyses fra styret om rehab i 2024.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

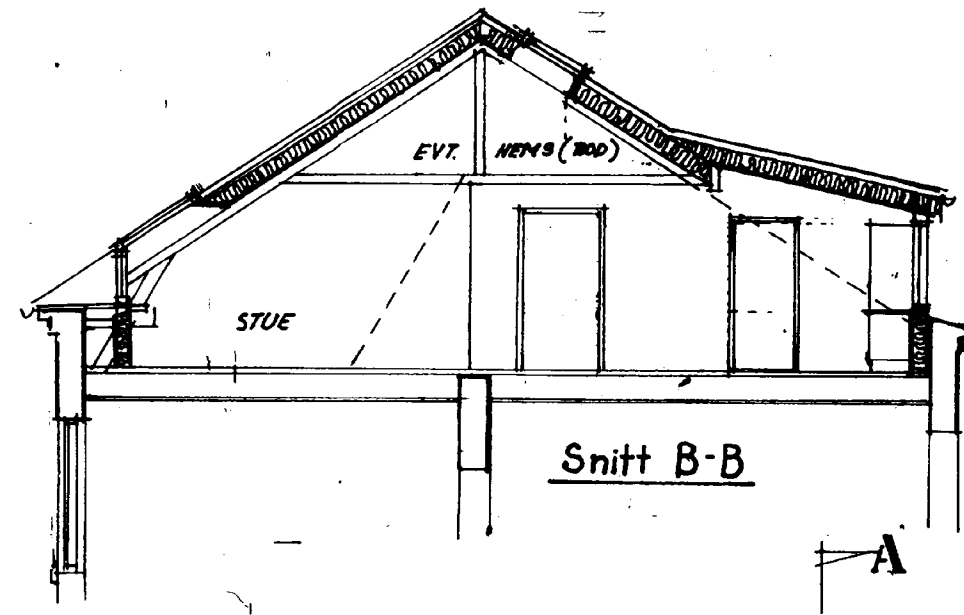
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QS1949>

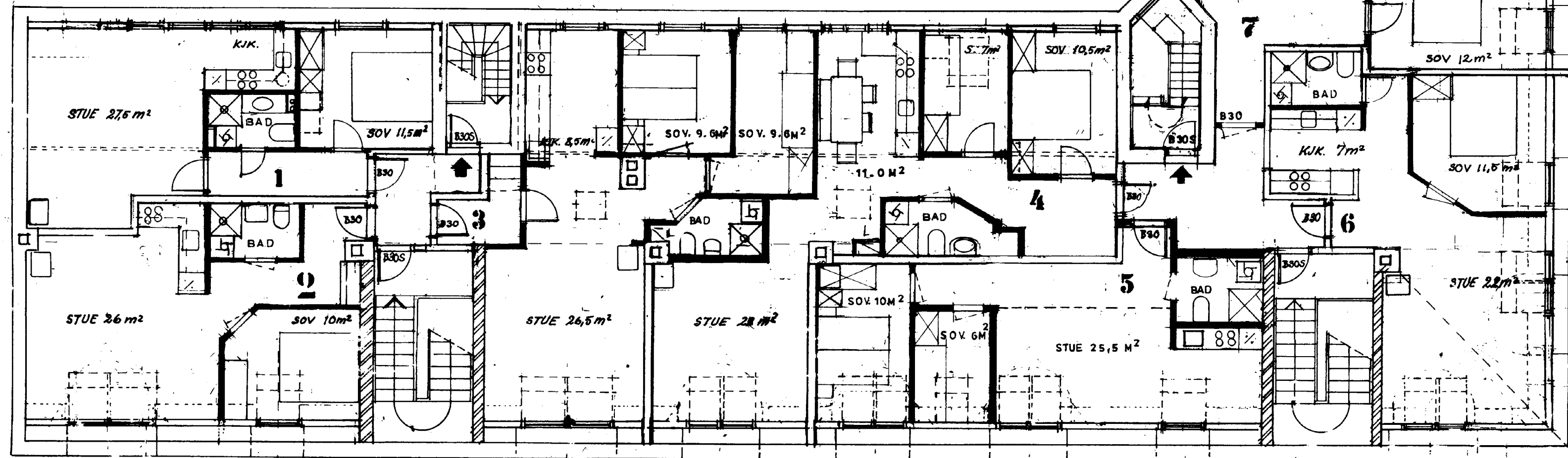
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



LEIL.

- 1 2 R+Kj 52 m² BRA
- 2 2 R+Kj 53 m² BRA
- 3 3 R+Kj 62.5 m² BRA
- 4 3 R+Kj 71.5 m² BRA
- 5 3 R+Kj 52 m² BRA
- 6 2 R+Kj 52.5 m² BRA
- 7 3 R+Kj 62 m² BRA



- NY MURVEGG
- BRANN/LYD
- LETTVEGG
- HÅLEVERDIG ABGAL

14

NY TRAPP

NY TRAPP

KORR: 29.04.99.

SB15-04

Innredning av leiligheter på loft
 Stensberg gt. 15 217/345 OSLO
PLAN LOFT m=1:100

Ark. Harald Thorsen 13-11-95
 Norbygt. 50 0187 OSLO rev. 9-1-96
 64 94 61 24 / 22 55 16 55



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Boligsameiet Stensberggt. 15
v/adv. J. E. Westly
Grensen 12 B
0159 OSLO

Dato: 31 MAI 2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199504274-59
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: STENSBERGGATA 15 Eiendom: 217/345/0/0
Tiltakshaver: Bull & Co. Adv.firma v/A.Grimms Adresse: Nedre Vollgate 4, 0158
Søker: Thorsen, Harald ark.ktr. c/o Adresse: Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Frogner ark.kontor
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest


Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

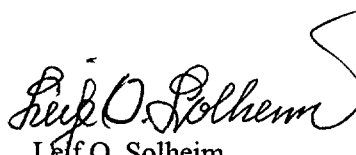
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av ansvarshavende og sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon..

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Spesialingeniør


Leif O. Solheim
Saksbehandler

Kopi til: Ronny Thom A.S, Holmenkollveien 97, 0784 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Egenerklæring

Stensberggata 15 B, 0170 OSLO

24 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stensberggata 15 B

Postadresse

Stensberggata 15 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1996-98

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Thom, Ronny

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

usikker

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet soil/avløpsrør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Styret har info

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe rehabilitert med glide støp.

Sopp og skadedyr



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Thom, Ronny

Date

2025-09-24

Identification

 **bankID** Thom, Ronny



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Thom, Ronny

24/09-2025
15:16:08

BANKID



Årsmøte 2024

4592 Boligsameiet Stensberggt. 15

Til seksjonseierne i Boligsameiet Stensberggt. 15

Velkommen til årsmøte, torsdag 13juni 2024 kl. 1900 i i bakgården Stensberggt 15.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Stensberggt. 15 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Stensberggt. 15
avholdes Torsdag 13 juni 2024 kl. 1900 i Bakgården , Stensberggt.15.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygningsmessige og/eller søknadspårligte arbeider

Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 31.mai.2024
Styret i Boligsameiet Stensberggt. 15

Bjørn Eieland Erling Finsrud Marius Høgøy Myhre Annie Dahr Nygaard Elli Ida Trier

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Eieland	Bogerudslyngen 6
Styremedlem	Erling Finsrud	Stenbergggaten 15
Styremedlem	Marius Høgøy Myhre	Stenbergggaten 15
Styremedlem	Annie Dahr Nygaard	Stensberggata 15
Styremedlem	Elli Ida Trier	Stenbergggaten 15

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post. boligsameiet-stensberggt-15@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Utvalg/komiteer

Bakgårdsgruppe Annie Dahr Nygaard
Dugnadsgruppen; Annie Dahr Nygaard

Generelle opplysninger om Boligsameiet Stensberggt. 15

Sameiet består av 27 seksjoner.

Boligsameiet Stensberggt. 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979579713, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 345

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Stensberggt. 15 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det var skifte av styret i boligsameiet i september 2023. Ut året er det avholdt 4 styremøter og flere befaringer. Blant annet med Oslo Brann og redningsetaten (OBR) Styret har i høst hatt fokus på vedlikehold og gjennomføring av som var påkrevet. Samtidig har vi hatt fokus på økonomi for å kunne gjennomføre disse arbeidene.

Styret har fått utført skifte av vannledninger fra offentlig nett og inn til vår eiendom. Dette var viktig å få gjennomført før gaten ble omkjøringsvei ifm, oppgraderingen av Ullevålsveien og endring av buss trasse.

Dette arbeidet har krevd både tid og ressurser fra styret. For å utføre disse kravene eller manglene. Mye av dette ble påbegynt i 2023 men vil naturlig bli videreført i 2024.

Sameiet har renoverert fasaden ut mot Stensberggata våren og sommeren 2023 Dialog med andre boligselskaper og vi er det mottatt og behandlet nabovarsler om endringer i nr 17

Vi er orientert om at de ble søknad om vinbar i "stallbygget" bortenfor bakgården.

Energikartlegging: Vi gjennomførte en energikartlegging av bygget i samarbeid med NBBO Byggtek. Rapporten anbefaler skifte av vinduer og innstallering av varmepumpe som energibesparende tiltak. Halvparten av kostnaden til rapporten ble dekket gjennom støtte fra ENOVA. Ytterligere 25% prosent dekkes dersom en eller flere av de anbefalte tiltakene realiseres.

Det ble avholdt en dugnad: 11. november.

Fremtidige planer:

- Grunnet mye uforutsett vedlikehold er det utarbeidet en vedlikeholdsplan for de kommende årene. Det er foreslått å sette utbedring av fasaden i bakgården på denne planen med mulig gjennomføring i 2025 (1-3-5 år)
- Utbedre mulighetene for å sette sykler og barnevogner i bakgården, 1-2 år
- Etablere rømningsvei mot tilstøtende nabobygg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Sameiet har ikke utarbeidet budsjett for 2023. Det er utarbeidet et budsjett for 2024 og det vil bli utarbeidet et budsjett for fremtidige perioder.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr – 6 895

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 40 % ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 1 050 000

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er utarbeidet basert på den informasjonen vi hadde per desember 2023. Status så langt i 2024 viser at vi er over budsjett på vedlikeholdsposten grunnet flere uforutsette kostnader. Dette er dekket inn gjennom økning felleskostnader, ekstraordinær innbetaling og opptak av lån. Arbeidet for 2024 vil bli gjennomgått på årsmøte i 205.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 531 201 til større vedlikehold som omfatter kartlegging av vannrør og øvrig forefallende vedlikeholdsarbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Stensberggt. 15.

Lån

Boligsameiet Stensberggt. 15 har tatt opp et lån i Obos Banken for å dekke vedlikeholdsbehov som boligsameie er nødt til å gjennomføre

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15
ORG.NR. 979 579 713, KUNDENR. 4592

RESULTATREGNSKAP

	Regnska p		Budsjett	Budsjett
	2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	869 556 1 144 552	0	1 300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		869 556 1 144 552	0	1 300 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3	-6 345 -6 345	0	-6 920
Styrehonorar	4	-55 969 -45 000	0	-60 000
Revisjonshonorar	5	-11 142 -9 519	0	-12 000
Regnskapsførerhonorar		-41 661 -40 059	0	-45 000
Konsulenthonorar	6	563 -1 800	0	-63 818
Drift og vedlikehold	7	797 -192 832	0	-248 531
Forsikringer		-184 710 -171 646	0	-201 502
Kommunale avgifter	8	744 -224 290	0	-292 084
Energi/fyring		-34 408 -36 798	0	-32 731
TV-anlegg/bredbånd		-82 569 -82 584	0	-105 080
Andre driftskostnader	9	-146 175 -150 717	0	-100 00
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 147 083 -961 589	0	-1 167 666
DRIFTSRESULTAT		-2 277 527 182 963	0	132 334
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	20 317 18 973	0	0
Finanskostnader	11	-86 686 -5 967	0	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 369 13 006	0	114 000
ÅRSRESULTAT		-2 343 896 195 969	0	-18 334
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		0 148 865		

	-148	
Fra opptjent egenkapital	866	0
	-2 195	
Udekket tap	030	0
Reduksjon udekket tap	0	47 103

BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15
ORG.NR. 979 579 713, KUNDENR. 4592

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 403	42 641
Andre kortsiktige fordringer		0	10 800
Driftskonto OBOS-banken		0	143 026
Sparekonto OBOS-banken		624	608
SUM OMLØPSMIDLER		51 027	197 075
SUM EIENDELER		51 028	197 075
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	148 865
Udekket tap	12	-2 195 030	0
SUM EGENKAPITAL		-2 195 030	148 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 188 136	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 188 136	0
KORTSIKTIG GJELD			

Forskuddsbetalte felleskostnader	5 664	6 957
Leverandørgjeld	9 383	11 043
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)	23 220	0
Påløpte renter	16 854	0
Påløpte avdrag	2 801	0
Annen kortsiktig gjeld	0	30 210
SUM KORTSIKTIG GJELD	57 922	48 210
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 028	197 075
<hr/>		
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 5/6-2024

Styret i Boligsameiet Stensberggt. 15

Bjørn Eieland

Erling
Finsrud


Marius Myhre

Annie Dahr Nygaard

Elli Ida Trier

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	867 636
r	
Bod	1 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	869 556

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 969. Kr 10 969 av honoraret er for styreleder Bjørn Eieland fra Be On Track for perioden november-desember 2023.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 142.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 250
NBBO Byggtek AS	-151 875
Styre & Ledelse AS, formidling av styrekandidat	-19 438

SUM	
KONSULENTHONORA	
R	-175 563

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 012 741
Drift/vedlikehold VVS	-26 500
Drift/vedlikehold elektro	-35 172
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 408
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 888
Kostnader dugnader	-364

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 140 797
-------------------------------------	-------------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-183 563
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-83 034

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 744
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 342
Vaktmestertjenester	-79 285
Renhold ved firmaer	-45 090
Snørydding	-12 088
Andre fremmede tjenester	-401
Andre kontorkostnader	-2 284
Bank- og kortgebyr	-2 686

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-146 175
--------------------------------------	-----------------

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 041
SUM	
FINANSINTEKTER	20 317

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-58 932
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 854
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 857
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM	
FINANSKOSTNADER	-86 686

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Pr. 31.12.2023 hadde selskapet en negativ arbeidskapital på kr 6 895. Den negative arbeidskapitalen skyldes i stor grad kostnader knyttet til tak- og fasadearbeidene. Selskapets likviditet sikres gjennom en kassakreditt med en ramme på kr 250 000 og en kapitalinnkalling 1. kvartal 2024. kapitalinnkalling i 1. kvartal 2024.

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og 25 års løpetid.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	1 800 000
Nedbetalt i år	0

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,2 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-2 190 937
Nedbetalt i år	2 801

-2 188 136

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-2 188 136

INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret, tillegg til punkt paragraf 4. Vedlikehold - forsikringer

Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i boligsameie og seksjonseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging. Kostnadene vil bli belastet seksjonseier.

(2) Seksjonseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Seksjonseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Borettslaget vil deretter overta iht. boligsameiets vedlikeholdsplikt.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ny ?

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn? Stensberggt 15

Navn? Stensberggt 15

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ellie Ida Trier Stensberggt. 15

Marius Høgøy Myhre Stensberggt.15 (flytter i løpet av høsten)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn? Stensberggt 15

2. Navn? Stensberggt 15

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn? Stensberggt 15

Navn? Stensberggt 15

E. Som Vaktmester. Dugnads utvalg foreslås:

Navn? Stensberggt 15

Navn? Stensberggt 15

I valgkomiteen for Boligsameiet Stensberggt. 15

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56829806. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

4592 Boligsameiet Stensberggt. 15

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15.

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

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-13 11:12:37 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>



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Stensberggt. 15

Møtedato: 13.06.2024

Møtetidspunkt: 1900

Møtested: Bakgården Stensberggt 15.

Til stede: 10 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Marius Myhre, Andre I Moi, Martin T Ribe, Marius vik Tvedte, Petter Magnus Ledsaak, Annie D Nygaard, Erling Finsrud, Marte Tingstad, Anders Berg-Hansen, Hans Hagenes Bøe,

^e
Møtet ble åpnet av Bjørn Eieland

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Eieland foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak:

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Erling Finsrud foreslått. Som protokollvitne ble

Hans Hagenes Bøe foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000,-.

Vedtak: Godkjent styrehonorar på kr. 50 000.-

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider

Forslag fra styret, tillegg til punkt paragraf 4. Vedlikehold - forsikringer

(1) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i boligsameie og seksjonseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.

Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.

Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging. Kostnadene vil bli belastet seksjonseier.

(2) Seksjonseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS.

Seksjonseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger.
Borettslaget vil deretter overta iht. boligsameiets vedlikeholdsplikt:

Vedtak: Styret trekker forslaget for å omarbeide det og legge det frem senere.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Bjørn Eieland foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Hans Hagenes Bøe foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Marius Holm foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Anders Berg-Hansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Petter Magnus Ledsaak foreslått.

Vedtak: Valgt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Ingen

E Andre komiteer/utvalg

Vedtak: Ingen

Møtet ble hevet kl.: 1945. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bjørn Eieland _____

Fører av protokollen

Navn: Erling Finsrud _____

Protokollvitne 1

Navn: Hans Hagenes Bø -----



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinær årsmøte i Stensberggaten 15 avholdes onsdag 6. november 2024, kl. 19:00 i bakgården i Stensberggt 15.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av referent og minst én andelseier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen.

2. Valg av ny styreleder

Bakgrunn:

Kontrakten med Bjørn Eieland utløper i november 2024. Han har selv tatt initiativ til at styret og sameie bør finne en intern kandidat til styreleder vervet. Han opplever at samarbeidet i det sittende styret fungerer godt og kan klare seg uten ham og dermed også redusere kostnader.

I tillegg har Marius Myhre valgt å trekke seg fra styret fordi han har flyttet. Det betyr at styret ønsker et nytt styremedlem eller at en av varemедlemmene erstatter ham som nytt styremedlem.

Forslag til ny styreleder: Hans H Bøe

Styret har, etter en god internprosess fått Hans til å stille som ny styreleder i første omgang frem til ordinært årsmøte i mai/juni 2025

Oslo 30. oktober 2024

I styret for Boligsameiet Stensberggt. 15

Bjørn Eieland Marius Holm Ellie I.Trier Hans H Bøe Marius Myhre

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Stensberggt. 15

Møtedato: 06.11.2024

Møtetidspunkt: 1900

Møtested: Bakgården Stensberggt 15.

Til stede: 5 seksjonseiere, ingen fullmakter, totalt 5 stemmeberettigede.

Marius N Holm, Ella I Trier, Hans Hagenes Bøe, Elton Wong og Sara Underland Mjelva.

Møtet ble åpnet av Bjørn Eieland

Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Eieland foreslått.

Vedtak: Godkjent

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Bjørn Eieland foreslått.

Som protokollvitne ble Elton Wong foreslått.

Vedtak: Godkjent

D. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2.Valg av ny styreleder

A Som styreleder, ble Hans H Bøe foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 1915. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bjørn Eieland _____

Fører av protokoll

Navn: Bjørn Eieland _____

Protokollvitne 1

Navn: Elton Wong, _____

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557531202939

Dokument

4592 Boligsameiet Stensberggt. 15 06.11.2024
Hoveddokument
1 side
Initiert på 2024-11-07 13:16:18 CET (+0100) av SMB (S)
Ferdigstilt den 2024-11-07 14:07:06 CET (+0100)

Initiativtaker

SMB (S)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Bjørn Eieland (BE)
bjorn.eieland@outlook.com
+4790 79 83 20
Signert 2024-11-07 13:19:22 CET (+0100)

Elton Wong (EW)
eltonwon@gmail.com
+4792840242
Signert 2024-11-07 14:07:06 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET STENSBERGGT. 15

fastsatt i konstituerende sameiemøte den 29.02.1996, endret i ekstraordinært sameiemøte den 09.06.99, sameiemøte 07.04.11 og sameiemøte 29.04.19.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er Boligsameiet Stensberggt. 15.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Stensberggt. 15 i Oslo i overensstemmende med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 2. Eiendom og sameiebrøk

Eiendommen, gnr.217 bnr. 345 i Oslo er oppdelt i 23 boligseksjoner, og 4 næringsseksjoner, i alt 27 seksjoner.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som svarer til seksjonens andel av bruksenhetenes areal.

Eierbrøken for næringsseksjonene (kjellerboder - lager) skal være lavere enn deres forholdsmessige andel av bruksenhetenes areal.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. prgf. 3, i forhold til sin sameiebrøk.

§ 3. Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken, og kan av styret kreves innbetalt forskuddsvis hver måned.

Dersom en sameier drive eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameiebrøken tilsier. Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På årsmøte kan det likeledes vedtas at sameierne etter sameiebroken må betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger.

§ 4. Vedlikehold - forsikringer.

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon. Dette omfatter også dører og vinduer bortsett fra utvendig maling som ved behov besørges av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan årsmøtet med 2/3's flertall beslutte ikke å gjenoppbygge bebyggelsen.

Styret skal varsles dersom seksjonseier ønsker å flytte kjøkken eller bad til andre rom i leiligheten enn den opprinnelige lokaliseringen. Styret kan dersom det foreligger saklige grunner nekte seksjonseier å foreta slik endring.

§ 5. Husordensregler - Overdragelse.

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer. Frem til sameiet måtte ha bestemt andre husordensregler, gjelder Oslo Huseierforenings standard husordensregler.

Erverver og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Slik godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Styret kan fastsette gebyrer i forbindelse med eierskifte, fremleie o.l.

§ 6. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 7. Pantessikkerhet.

Som sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet fullmakt til å utstede en 1. prioritets pantobligasjon i hver seksjon stor kr 50.000,-.

De utstedte obligasjoner deponeres hos sameiets bankforbindelse eller den styret utpeker. Obligasjonene kan benyttes som sikkerhet for sameiets låneopptak og sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte endringer i pantesikkerhetens størrelse.

§ 8. Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Hvert år avholder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av juni måned.

Det ordinære årsmøte skal behandle årsrapport, regnskap, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 9, utferdiger innkallelsen.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 10 % av sameierne, d.v.s. minst 2 sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig, eller med e-post, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet.

Hver sameier har 1 stemme, for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder

§ 9. Styret.

Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøte. Styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

§ 10. Signatur

Styret forplikter sameierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 11. Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøtet med 2/3-dels flertall.

Husordensregler for Sameiet Stensberggaten 15

Beboerne plikter å sørge for at det til enhver tid er orden i gården og for øvrig opptre slik at både bygninger og de nærmeste omgivelser kan bevare et ordentlig preg og at ikke andre beboere sjeneres unødige eller urimelige. Følgende husordensregler må overholdes:

1. Beboerne plikter å vedlikeholde egen seksjon og holde seksjonen, herunder særlig vinduer og dører, i en slik stand og orden at ikke sameiets alminnelige preg forringes eller at det er til unødige eller urimelige sjenanse for de øvrige beboerne.
2. Avfall skal pakkes behørig inn før det legges i søppelkassene. Avfall må ikke kastes eller hensettes annet sted. Dersom søppelkassene er fulle, må avfall ikke settes ved siden av søppelkassene, men oppbevares innenfor boenheten til søppelkassene er tømte. Det finnes separate containere for papir og husholdningsavfall. Alt avfall som ikke er husholdningsavfall eller papir, samt alle større gjenstander, må beboerne frakte vekk for egen regning.
3. Det må ikke hensettes uvedkommende gjenstander (f.eks. sko, tomflasker, avfallsposer osv.) i trappeganger, i kjeller, på gårds plass og på balkonger. Sykler skal settes i bakgården. Barnevogner kan hensettes ved postkassene i inngangsetasjen så fremt dette ikke er til sjenanse.
4. Banking og lufting av klær, tepper og lignende kan bare skje i bakgården, men må gjennomføres på en slik måte og til tider som ikke bryter med andre punkter i husordensreglene.
5. Beboerne må sørge for å slukke lyset etter seg i kjelleren, og også sørge for at kjellerdøren alltid er låst. Bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller.
6. TV, radio, musikkanlegg og lignende må ikke til noen tid være innstilt på en slik styrke at de sjenerer andre beboere. Dersom ikke annet er avtalt skal det være ro i bygningen og i bakgården fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Hvis det avholdes selskap eller fest skal alle som bor i oppgangen varsles i god tid.
7. Hoveddørene ut mot gaten og bakgården, samt metallporten inn til bakgården, skal alltid være låst. Eventuelle feil ved lukke- eller låsemekanismene skal straks meldes til styret. Vinduene i oppgangene skal i utgangspunktet være lukket hele døgnet. Dersom beboerne åpner disse for eksempel for å lufte, har de plikt til å påse at vinduene blir lukket igjen. Vinduene må ikke stå åpne ved regnvær. Nødvendig lufting må skje med forsiktighet ved streng kulde.
8. Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom inngangsdøren til leiligheten.
9. Dersom det oppdages skadedyr (kakerlakker, veggdyr, mus etc.) i leilighetene, plikter beboerne straks å melde fra til styret eller forretningsfører.
10. Bruk av grill med trekull er ikke tillatt på balkongene.

11. Dyrehold er tillatt i sameiet. Styret skal likevel informeres når det anskaffes dyr. Eiere av dyr plikter til enhver tid til selv å være til stede og holde dyret under oppsikt når det befinner seg på sameiets fellesarealer, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer. Dersom eier unnlater å rette seg etter disse reglene, kan styret kreve dyret fjernet fra sameiet. Dyr som viser aggressiv adferd, eller som på annen måte er til fare eller sjenanse for andre beboere, vil bli krevet fjernet fra sameiet.

12. Bruk av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i bakgården.

Oslo, april 2005



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Boligsameiet Stensberggt. 15
v/adv. J. E. Westly
Grensen 12 B
0159 OSLO

Dato: 31 MAI 2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199504274-59
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: STENSBERGGATA 15 Eiendom: 217/345/0/0
Tiltakshaver: Bull & Co. Adv.firma v/A.Grimms Adresse: Nedre Vollgate 4, 0158
Søker: Thorsen, Harald ark.ktr. c/o Adresse: Bygdøy alle 12, 0262 OSLO
Frogner ark.kontor
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest


Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av ansvarshavende og sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon..

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Spesialingeniør


Leif O. Solheim
Saksbehandler

Kopi til: Ronny Thom A.S, Holmenkollveien 97, 0784 Oslo

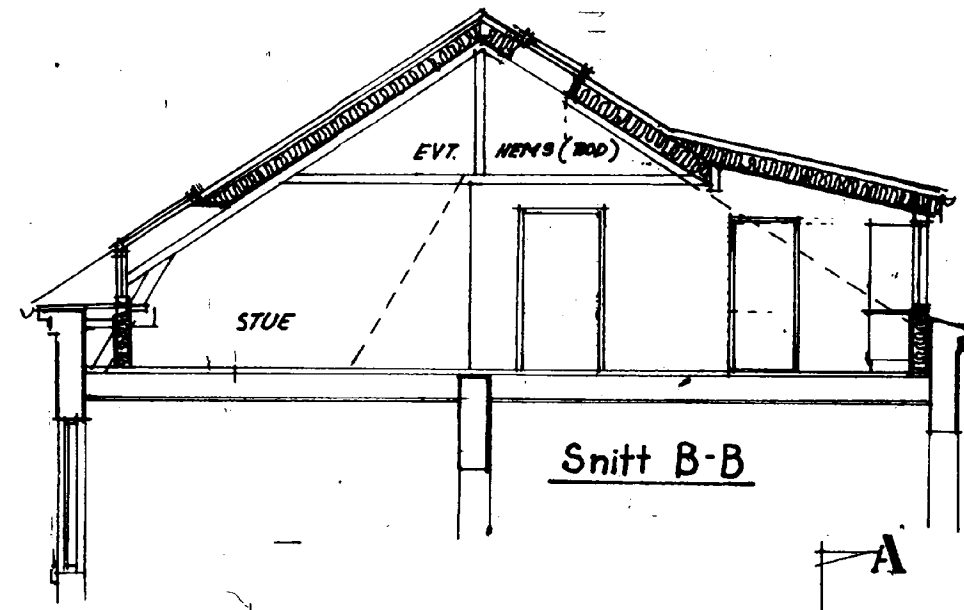


Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

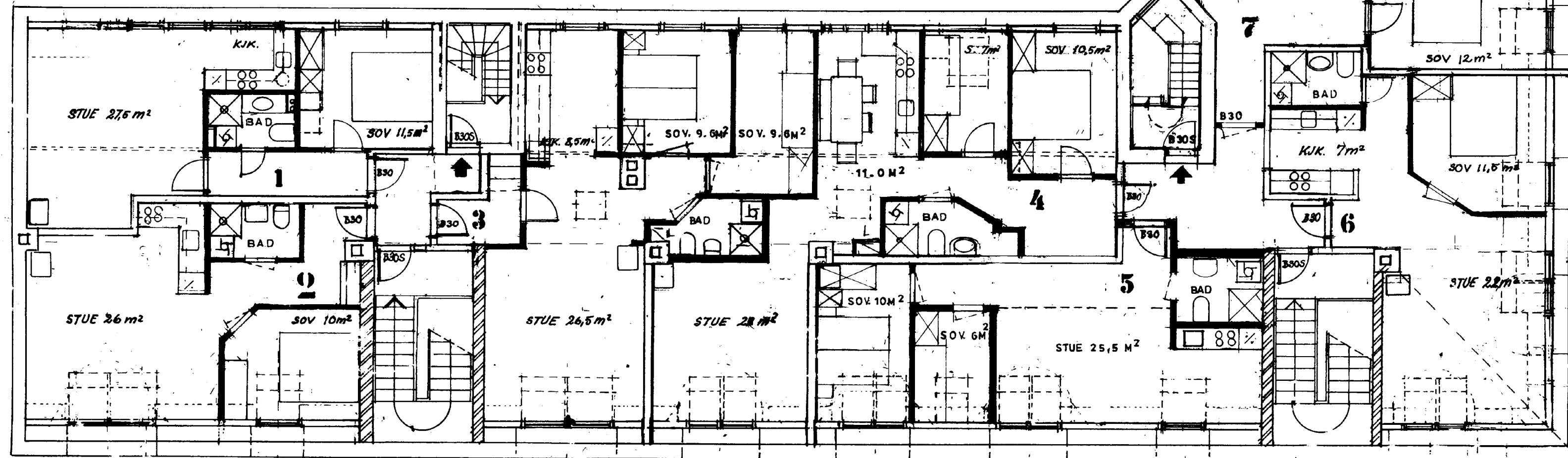
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



LEIL.

- 1 2 R+Kj 52 m² BRA
- 2 2 R+Kj 53 m² BRA
- 3 3 R+Kj 62.5 m² BRA
- 4 3 R+Kj 71.5 m² BRA
- 5 3 R+Kj 52 m² BRA
- 6 2 R+Kj 52.5 m² BRA
- 7 3 R+Kj 62 m² BRA



- NY MURVEGG
- BRANN/LYD
- LETTVEGG
- HÅLEVERDIG ABGAL

14

NY TRAPP

NY TRAPP

KORR: 29.04.99.

SB15-04

Innredning av leiligheter på loft
 Stensberg gt. 15 217/345 OSLO
 PLAN LOFT m=1:100

Ark. Harald Thorsen 13-11-95
 Norbygt. 50 0187 OSLO rev. 9-1-96
 64 94 61 24 / 22 55 16 55



OTTATT
07.FEB.95
PLAN 1:100 UNGSETATEN

11

MOT STENSBERGGATEN

SB15-05

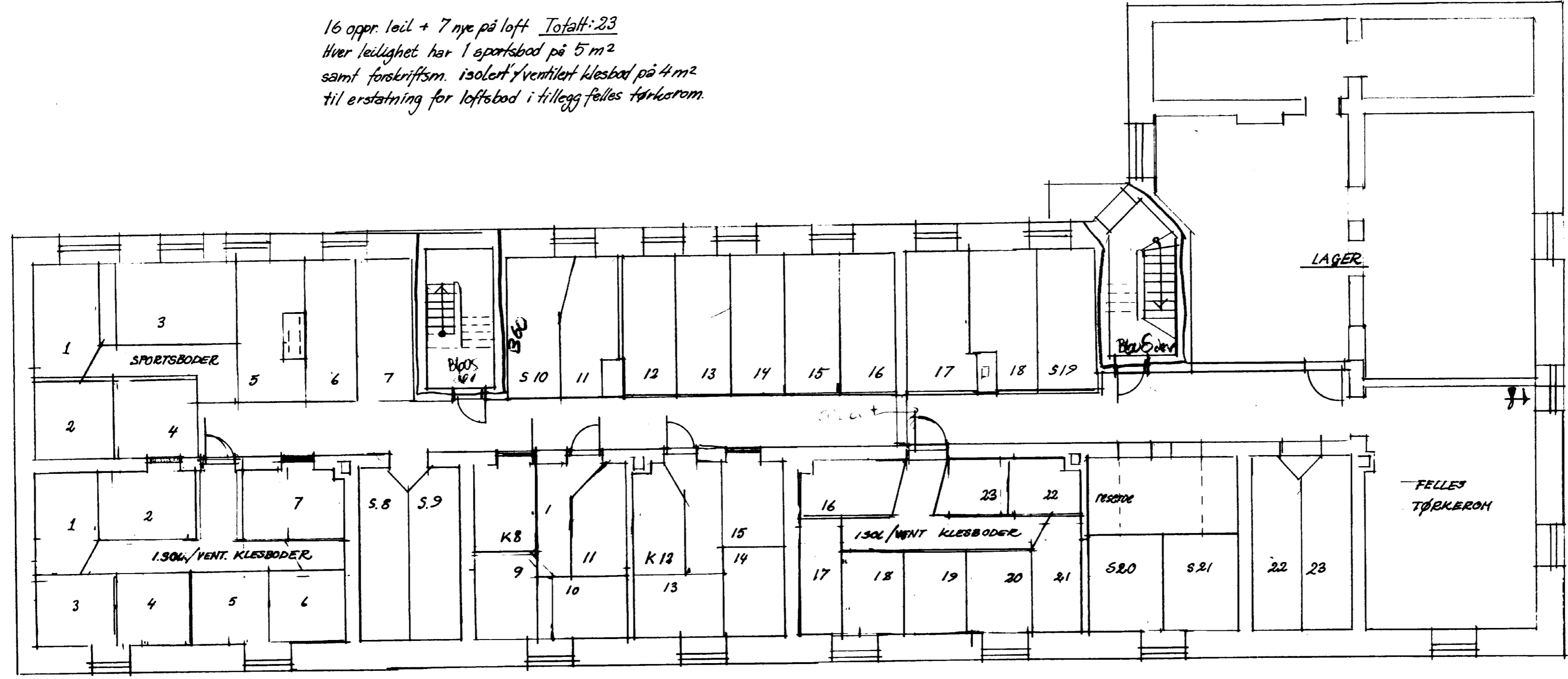
Innredning av leiligheter på loft
Stensberg gt. 15 217/345 OSLO

FASADE SØ m=1:100

Ark. Harald Thorsen 13-11-95
Norbygt 50 0187 OSLO rev. 5-1-96
69 94 61 24 / 22 55 16 55 rev. 2-2-96

16 oppr. leil + 7 nye på loft Totalt: 23
 Hver leilighet har 1 sportsbod på 5 m²
 samt forskriftsm. isolert/ventilert klesbod på 4 m²
 til erstatning for loftsbod i tillegg felles tørkerom.

MOTTATT
 16. NOV. 95
 PLAN-OG BYGNINGSETATEN



SB15 · 01

Innredning av leiligheter på loft
 Stensberg gt. 15 217/345 OSLO
 PLAN KJELLER m=1:100

Ark. Harald Thorsen
 Narbygt 50 0187 OSLO
 64 94 61 24 / 22 55 16 55

13 · 11 · 95

Nabolagsprofil

Stensberggata 15B - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Stensberggata Linje 37	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Frydenlund Linje 17, 18, 19	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 🚶 1.1 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 🚶 1.1 km
🚶 Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 🚶 1.1 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	6 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

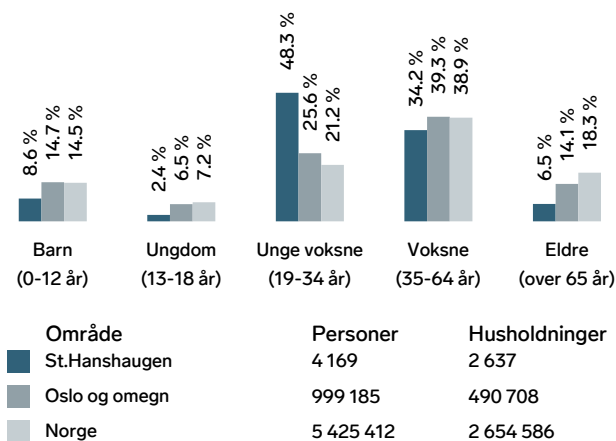
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 🚶 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 🚶 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Ullevålsveien Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Kiwi Wm.thranesgate	3 min 🚶

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



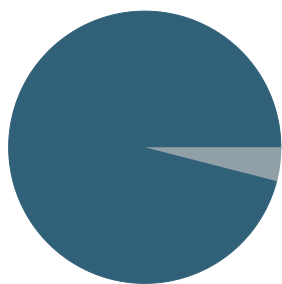
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Oslo katedralskole Aktivitetshall	3 min	0.2 km
	Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	6 min	0.5 km
	SATS Bislett	8 min	
	Treningshuset	8 min	

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 4% annet

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

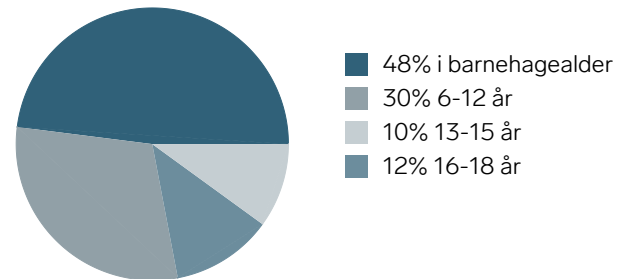
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	St.Hanshaugen Senter	8 min
	Apotek 1 St. Hanshaugen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



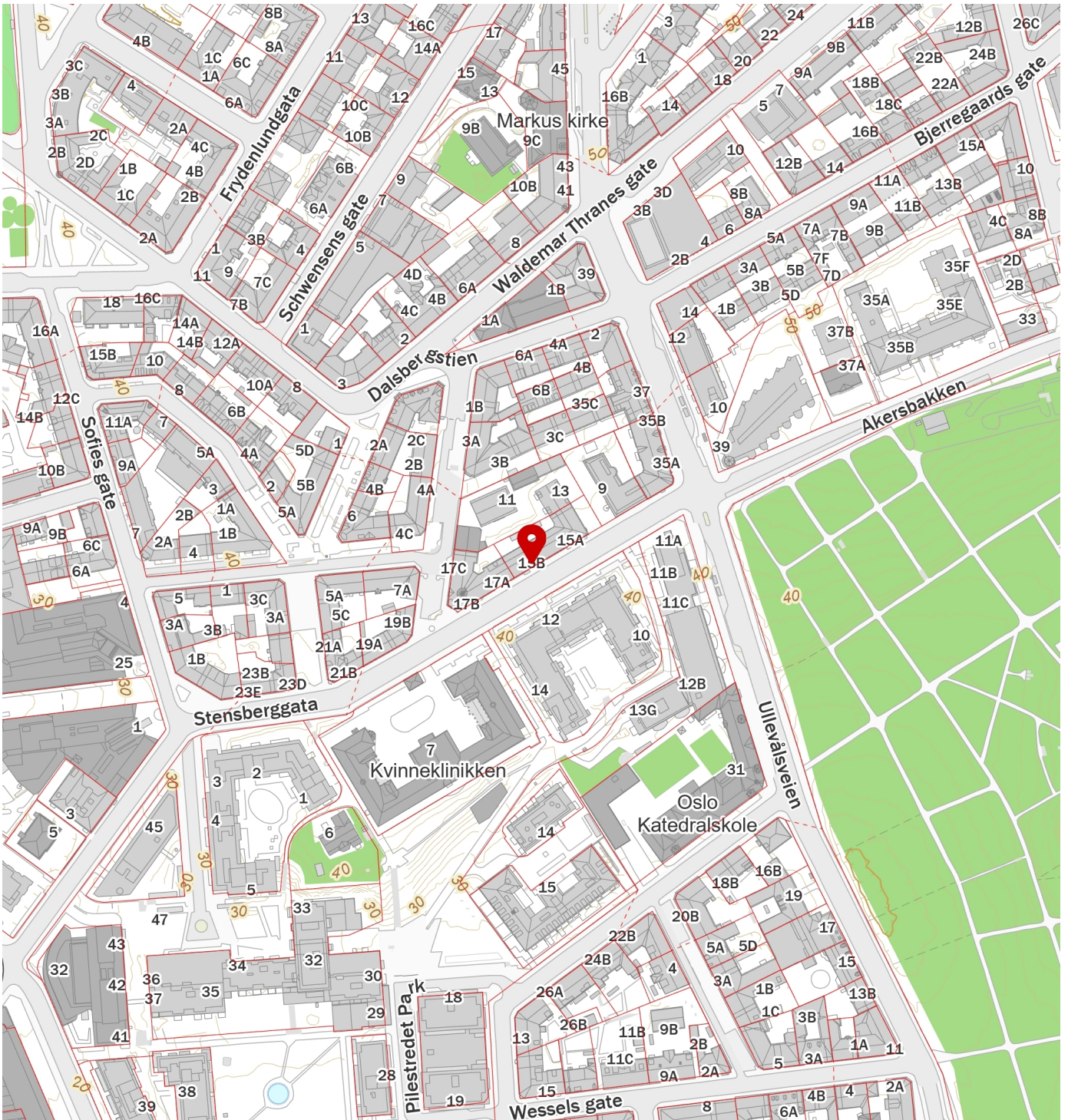
0%

57%

■ St.Hanshaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

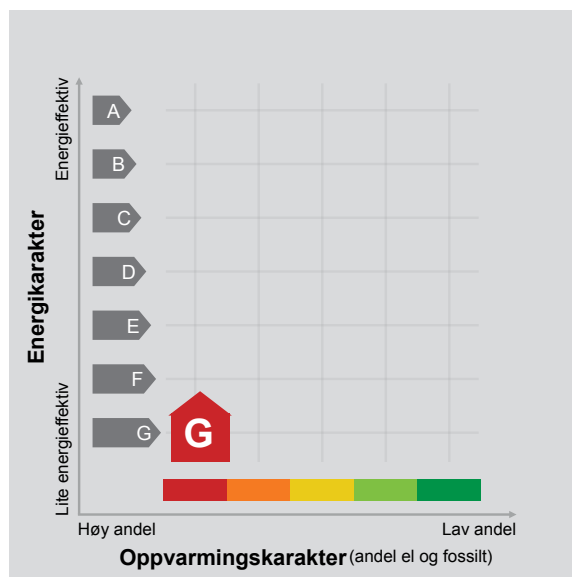
		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Stensberggata 15B
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533241
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-175128
Dato	01.10.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tetting av luftlekkasjer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.