NORDVIK

Stensgata 11

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensgata 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
57	Om boligen
67	Nabolagsprofil
69	Tilstandsrapport
87	Egenerklæringsskjema
94	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 3(4)R toppleilighet - Privat takterrasse og 2 balkonger - VV/fyring ink - Heis - Vedovn - Bad 2011

Prisantydning	**10 250 000,-**
Omkostninger	**257 630,-**
Totalpris	**10 507 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 296,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eierseksjon**

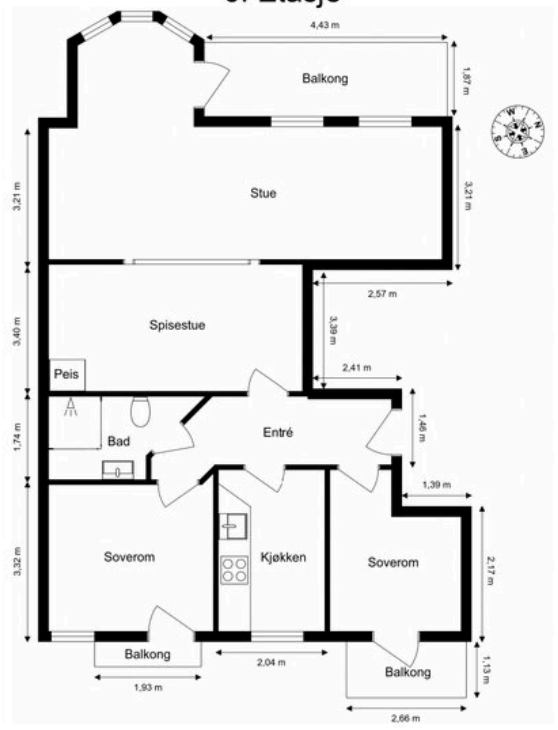
Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Stensgata 11! En lys og sjarmerende 3(4)-roms toppleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet Adamstuen/Bislett. Boligen har en gjennomgående planløsning og består av romslig entré, hyggelig stue/spisestue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt baderom.

Mulighet for å etablere ekstra soverom
Solrik, vestvendt takterrasse på ca. 8 kvm med herlig utsikt
To østvendte balkonger på ca. 1 og 2 kvm
Flislagt baderom 2011
Heis
Varmtvann, fyring og internett er inkludert
Karnapp i stuen med herlig utsikt
Hyggelig vedovn i spisestuen
Orignial 1-stavs eikeparkett
Mulighet for leie av parkeringsplass etter ansiennitet ved ledighet
Kjeller- og loftsbod
Kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel og parker

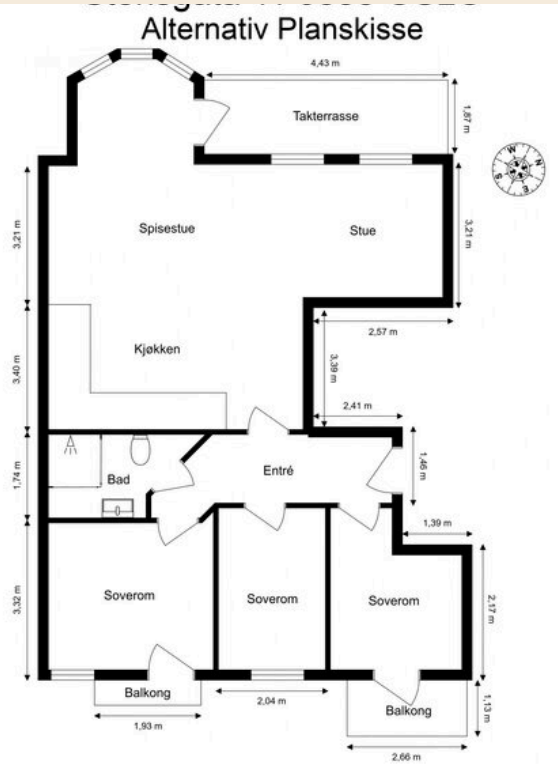
Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 87 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

6. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 87 kvm




Dior New Looks




















GAUGUIN




BOSCH




















EKENHUS
WASH
EKENHUS
BODY LOTION



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0021/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensgata 11, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 184, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bjørn Erik Brustad

Kjøpesum og omkostninger
10 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
256 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
257 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
270 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 507 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 520 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom og baderom.
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 12 kvm. Takterrasse og to balkonger.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyde på 2,58 meter i stue og 2,56 meter i spisestue.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til sko og yttertøy.

Stue/spisestue:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk. Det er også en nydelig karnapp med plass til et mindre spisebord. Store vindusflater gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til vestvendt takterrasse på ca. 8 kvm, med god plass til utemøblement og grill. Takterrassen har gode solforhold og herlig utsikt.

Det er også en spisestue med vedovn som varmer godt, samt plass til et langstrakt spisebord.

Kjøkken:
Separat kjøkken fra 1995, senere oppgradert med ekstra skap og ny benkeplate. Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Komfyr,

platetopp og kjøleskap er fra 2011. Ny oppvaskmaskin i 2023.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Store vindusflater gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til østvendt balkong på ca. 1 kvm.

Soverom 2:
Romslig soverom med god plass til seng og garderobeskap. Store vindusflater gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til østvendt balkong på ca. 2 kvm.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2011 med varme i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er innredet med nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert vegghengt toalett. Badet ventileres via elektrisk styrt vifte.

Standard
TG2
Vinduer
Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Dører
Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 1985. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein med sprekker bør skiftes.

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

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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.

· 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.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Helse, miljø og sikkerhet
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til henholdsvis 104 cm og 90cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 120 cm ved høyde til terreng over 10 meter.
Konsekvens/tiltak:
Det er behov for tiltak.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Parkering
Det er mulighet for å leie parkeringsplass i sameiet. Plassene leies ut etter ansiennitet og koster fra kr. 900-1400 per måned. Pt. er alle plassene utleid.

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

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

parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1995

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 2011 utført av Bad og Flis, Kongsveien 90, 1177 Oslo. Vann- og avløp skiftet i 2016 i regi av Sameiet. Utført av Bademiljø Eksperten AS, Østensjøveien 16, 0661 Oslo. Bad og kjøkken i begrenset grad berørt fordi leiligheten ligger øverst og badet var kun 5 år gammelt. Opplegg for vaskemaskin installert på bad i 2023. Utført av VVS Kontakten, Enebakkveien 302A, 1188 Oslo

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis i 2011 - se over.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis. Se over. Dokumentasjon mottatt på diskett.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og fasade pusset opp i regi av Sameiet 2020. Sameiet har informasjon om firmaene som utførte arbeidene.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leilighet i 6. etasje

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget oppgradert i 1995 rett før jeg overtok leiligheten. Ble utført som et fellesprosjekt for stigeledninger og sikringsskap i regi av Sameiet

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av Sameiet i bakgård/garasjer. Ikke tilknyttet leiligheten.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann- og avløpsrør i regi av Sameiet 2016 - se over.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Balkong fra lite soverom bygget på i 2023. Utført av Balkongteam AS

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: offentlig vann og avløp.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet avviklet oljefyr i 2021 og ble tilkoblet Hafslund fjernvarme.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leilighet i 6. etasje.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Mindre sprekk i servant.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble i 2025 konstatert en råteskade i et vindu i buen på stua. Vindusramme og karm skiftet ut og reparert av profesjonell snekker.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Murgård fra 1936. Originale gulv fra byggeåret.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg 2026

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 1995

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vurderes årlig på Sameiermøtet

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank i kjeller fjernet sammen med oljefyren ved overgang til fjernvarme

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1985.
————

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
————

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

Dører: Leiligheten har lakkert hovedytterdør i brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.
————

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,04 meter.

Fra soverom er det adkomst til en østvendt balkong på ca 3 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Fra soverom er det adkomst til en østvendt balkong på ca 1 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,90 meter.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
7mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue.
28mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

De største skjevhetene i stuen er på nordsiden av stuen hvor det har vært et separat rom tidligere som nå er slått sammen til ett rom.
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe og ildsted: Leiligheten har vedovn som er plassert i spisestue. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper
- To vegghengte bokhyller på lite soverom
- Hattehylle i gang
- Speil i gangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er installert radiatorer tilknyttet fjernvarme og vedovn som oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 034 683,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 138 733,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet Stensgt 11 består av eiendommen Stensgata 11 (gnr. 216, bnr. 184) i Oslo kommune. Eiendommen er oppdelt i 18 boligseksjoner.

Sameiet har felles sykkelbod og fellesvaskeri med tørkerom.

Forretningsfører
SK EIENDOM AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har 2 lån, men seksjon 18 har innfridd sin andel ovenfor sameiet og er da ikke med på å betale på disse lånene. Vi gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 801,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 239 173 . I 2025 var det budsjettert med et underskudd på kroner 50 000.
Underskudd skyldes vedlikehold av heis.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Sameiets forsikring
Gjendisige Forsikring
Polisenr. 84167086

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 535 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen/Bislett, i et populært og rolig boligområde med grønne omgivelser. Godt offentlig kollektivtilbud og parkeringsmuligheter - kort vei til det meste av byens fasiliteter.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel og to sushi-restauranter. Ved grøntområdet "Idioten" har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1934.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Detaljregulering , Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2
Saksnummer 2025/06772 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202207037
Status Under behandling
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune
.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Stensgata 7 - bytte av tak
Saksnummer 2025/22313 - Byggesak
Mottatt sak 28.11.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune
.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522313

Stensgata 24B - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer 2025/04094 - Byggesak
Mottatt sak 29.08.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune
.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504094

Stensgata 26 A og B - bruksendring loft og

fasadeendring
Saksnummer 2025/23073 - Byggesak
Mottatt sak 15.12.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune
.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523073

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

301/216/184/18:
06.04.1880 - Dokumentnr: 924298 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1908 - Dokumentnr: 900341 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1916 - Dokumentnr: 912641 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1936 - Dokumentnr: 301421 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:184
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1983 - Dokumentnr: 509320 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 104/1658
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. februar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stensgata 11

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	6 min gange, 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	13 min gange, 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	17 min gange, 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min gange, 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min gange, 0.9 km
Heltberg Bislett		9 min gange
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	10 min gange, 0.9 km

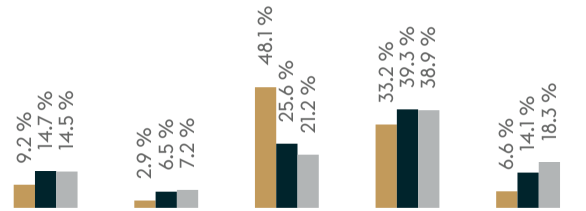
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	3 min gange, 0.2 km
Stensgata	Linje 19N	3 min gange, 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min gange, 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min kjøring, 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min kjøring, 4.1 km

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	7 min gange, 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	7 min gange, 0.6 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	8 min gange, 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

⚽ Stensparken - balløkke	4 min
⚽ Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	4 min
The Work Out	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stensgata 11 , 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 184, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 82 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 31.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1357 **Referansenummer:** GJ7898

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 82kvm + kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 4 kvm, med beliggenhet i 6 etasje. Bygningen ble oppført i 1936.
Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Lukket kjøkken løsning. Innredningen har slette hvitmalte fronter og en benkeplate i laminat, Kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator. Videre er det oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, samt overhengende speil og belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Takhøyde på 258cm i stue og 256cm i spisestue.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1985.
Leiligheten har lakkert hovedytterdør i brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,04 meter.

Fra soverom er det adkomst til en østvendt balkong på ca 3 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Fra soverom er det adkomst til en østvendt balkong på ca 1 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,90 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs 32mm eikeparkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv. Leiligheten har vedovn som er plassert i spisestue. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører og 2 brune glatte dører .

VÅTROM Gå til side

Bad
Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Det er installert radiatorer tilknyttet fjernvarme og vedovn som oppvarming.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk strømmåler og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

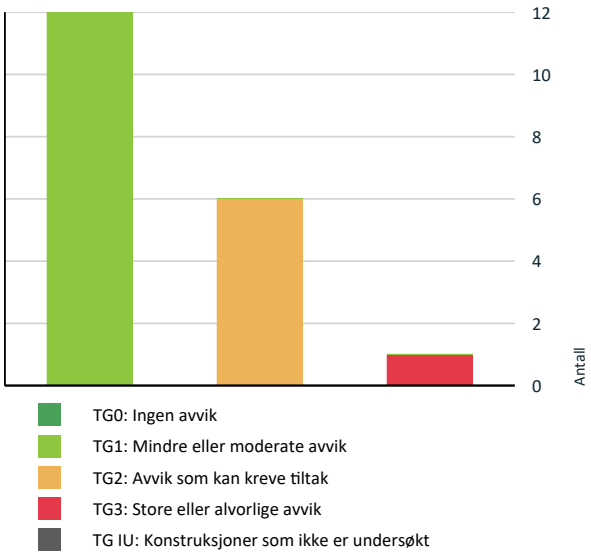
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

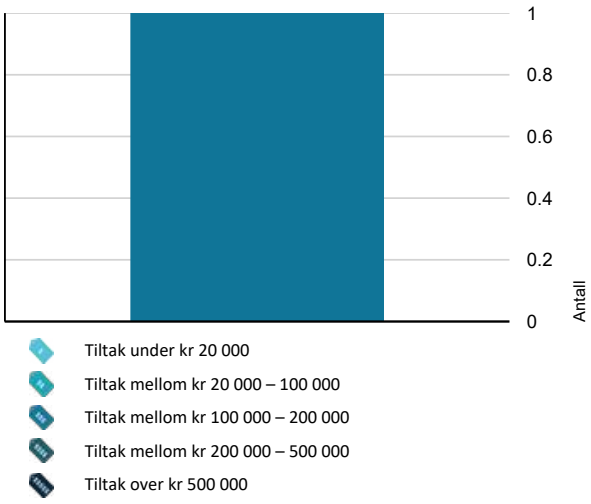
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Balkong mot bakgård fra lite soverom bygget våren 2023.
2024	Modernisering	Ny radiator satt opp på lite soverom i 2024.
2025	Modernisering	Reparasjon av et vindu i buen som ble dekket av sameiet.
2016	Modernisering	Det er de siste 10 årene gjort betydelig vedlikehold av gården med oppgradering av vann- og avløp i alle etasjene, nytt tak og oppussing av fasaden. I tillegg ble oljefyren erstattet med fjernvarme.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1985.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

TG 2 Dører

Leiligheten har lakkert hovedytterdør i brannklasse B-30 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 1985. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,04 meter.

Fra soverom er det adkomst til en østvendt balkong på ca 3 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Fra soverom er det adkomst til en østvendt balkong på ca 1 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er rekkverk med en høyde på ca 0,90 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: 1-stavs 32mm eikeparkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforet tregulv.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
7mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue.
28mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

De største skjevhetene i stuen er på nordsiden av stuen hvor det har vært et separat rom tidligere som nå er slått sammen til ett rom. Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

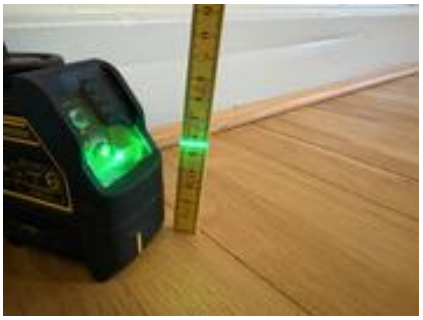
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har vedovn som er plassert i spisestue. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører og 2 brune glatte dører .

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: er noe skade på en flis i dusjsonen, denne får isolert sett en TG2. Er mest kosmetisk.

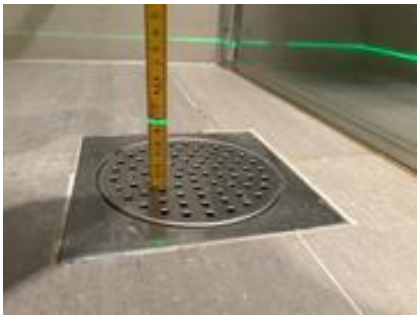
ETASJE > BAD

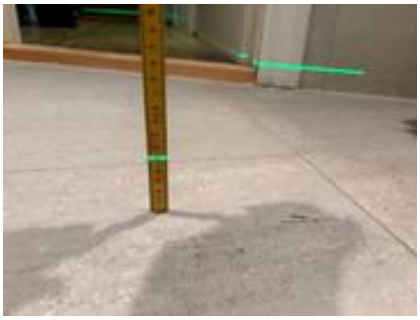
TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9mm.

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

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.









ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

• 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.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har en elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte i dør.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer tilknyttet fjernvarme og vedovn som oppvarming. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk strømmåler og kursfortegnelse.

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.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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
   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

Tilstandsrapport

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 Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til henholdsvis 104 cm og 90cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 120 cm ved høyde til terreng over 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

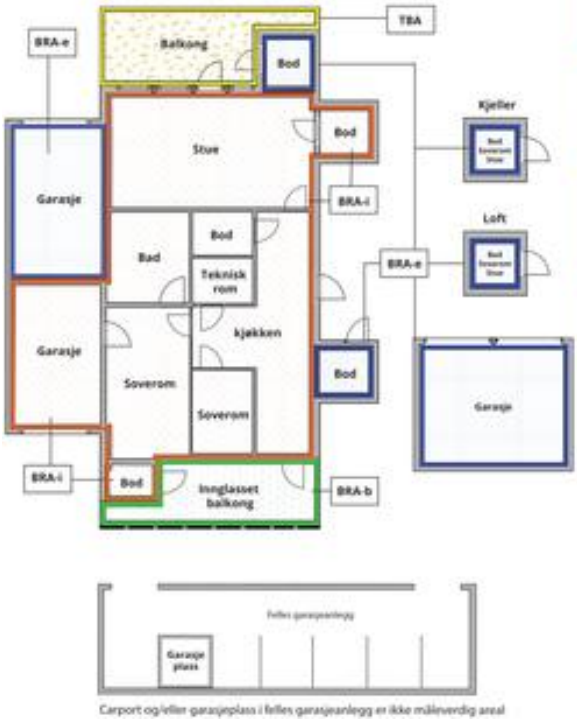
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	12
Kjeller		3		3	
Loft		5		5	
SUM	**82**	**8**			**12**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, spisestue, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	184		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 11

Hjemmelshaver
Brustad Bjørn Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Stensgata 11 0358 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brustad, Bjørn Erik	9578-5993-4-4199063	2026-01-25 20:55:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0021/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 11, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Bjørn Erik Brustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1995

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ikke kjent
Forsikret i: Gjennom Sameiet Stensgata 11

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i 2011 utført av Bad og Flis, Kongsveien 90, 1177 Oslo. Vann- og avløp skiftet i 2016 i regi av Sameiet. Utført av Bademiljø Eksperten AS, Østensjøveien 16, 0661 Oslo. Bad og kjøkken i begrenset grad berørt fordi leiligheten ligger øverst og badet var kun 5 år gammelt. Opplegg for vaskemaskin installert på bad i 2023. Utført av VVS Kontakten, Enebakkveien 302A, 1188 Oslo

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis i 2011 - se over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis. Se over. Dokumentasjon mottatt på diskett.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og fasade pusset opp i regi av Sameiet 2020. Sameiet har informasjon om firmaene som utførte arbeidene.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i 6. etasje

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske anlegget oppgradert i 1995 rett før jeg overtok leiligheten. Ble utført som et fellesprosjekt for stigeledninger og sikringsskap i regi av Sameiet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av Sameiet i bakgård/garasjer. Ikke tilknyttet leiligheten.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann- og avløpsrør i regi av Sameiet 2016 - se over.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Balkong fra lite soverom bygget på i 2023. Utført av Balkongteam AS.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: offentlig vann og avløp.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sameiet avviklet oljefyr i 2021 og ble tilkoblet Hafslund fjernvarme.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i 6. etasje.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Mindre sprekk i servant.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble i 2025 konstatert en råteskade i et vindu i buen på stua. Vindusramme og karm skiftet ut og reparert av profesjonell snekker.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Murgård fra 1936. Originale gulv fra byggeåret.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 1995

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vurderes årlig på Sameiermøtet

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank i kjeller fjernet sammen med oljefyren ved overgang til fjernvarme

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0021/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Brustad, Bjørn Erik	**2026-01-25**

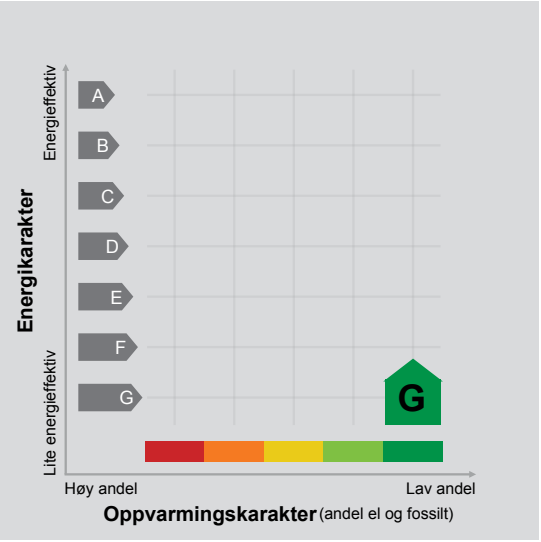
Identifikasjon

bankID Brustad, Bjørn Erik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 11
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	184
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527462
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	19b1bc64-51f8-40cb-9c5c-b289763f244c
Dato	22.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 11
Postnummer: 0358
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0603
Dato: 22.09.2023 10:14:21
Energimerkenummer: 19b1bc64-51f8-40cb-9c5c-b289763f244c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 216
Bruksnummer: 184
Seksjonsnummer: 18
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80527462

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Navn: Lars Nilsen
Firma: Bislett Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Bislett

Oslo, 20. januar 2026

Salg av seksjon 18 i Stensgt 11 – Bjørn Erik Brustad – Gnr 216, bnr 184, snr 18 (36-0021/26)

Vi viser til bestilling av den 19/1 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og ordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 5.296 pr. mnd.
- Det kan være mulig å leie garasje/parkeringsplass i sameiet. Nærmere informasjon om dette fås av sameiets styre. Leien for parkeringsplasser er p.t. 950 og garasje kr. 1.430 pr. mnd. Lading av el-bil koster p.t. kr. 200 pr. mnd.
- Andel gjeld pr. 31.12.25: kr. 0. Sameiet har 2 lån, men seksjon 18 har innfridd sin andel ovenfor sameiet og er da ikke med på å betale på disse lånene. Vi gjør oppmerksom på at de som har innfridd vil i ytterste konsekvens kunne bli holdt ansvarlig for sin brøkandel av restgjeld dersom sameiet misligholder lånet.
- Andel formue pr. 31.12.24: kr. 32.801.
- Gården er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 84167086.
- Sameiets har 2 IN lån. Vedlagt følger nedbetalingsplan for begge.
- Styreleder er Leif Kåre Øvestad, tlf. 97 57 12 36, e-post: sameiet.stensgata11@gmail.com.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkludert mva (konto 5005.06.60009).

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

DNB

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

SAMEIET STENSGT 11
c/o SK Eiendom
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO

1885

26. september 2025

1885 - 1/1 -

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.501.336,66

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,65 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.10.2025	8.514,43	4.568,57	70,00	13.153,00	1.496.768,09
01.11.2025	8.576,69	4.312,31	70,00	12.959,00	1.492.455,78
01.12.2025	8.157,40	4.718,60	70,00	12.946,00	1.487.737,18
01.01.2026	8.402,66	4.473,34	70,00	12.946,00	1.483.263,84
01.02.2026	8.377,39	4.498,61	70,00	12.946,00	1.478.765,23
01.03.2026	7.543,73	5.332,27	70,00	12.946,00	1.473.432,96
01.04.2026	8.321,87	4.554,13	70,00	12.946,00	1.468.878,83
01.05.2026	8.028,53	4.847,47	70,00	12.946,00	1.464.031,36
01.06.2026	8.268,77	4.607,23	70,00	12.946,00	1.459.424,13
01.07.2026	7.976,85	4.899,15	70,00	12.946,00	1.454.524,98
01.08.2026	8.215,08	4.660,92	70,00	12.946,00	1.449.864,06
01.09.2026	8.188,75	4.687,25	70,00	12.946,00	1.445.176,81
01.10.2026	7.898,98	4.977,02	70,00	12.946,00	1.440.199,79
01.11.2026	8.134,17	4.741,83	70,00	12.946,00	1.435.457,96
01.12.2026	7.845,86	5.030,14	70,00	12.946,00	1.430.427,82
2027	93.273,24	61.238,76	840,00	155.352,00	1.369.189,06
2028	89.105,42	65.406,58	840,00	155.352,00	1.303.782,48
2029	84.568,46	69.943,54	840,00	155.352,00	1.233.838,94
2030	79.794,19	74.717,81	840,00	155.352,00	1.159.121,13
2031	74.671,21	79.840,79	840,00	155.352,00	1.079.280,34
2032	69.223,17	85.288,83	840,00	155.352,00	993.991,51
2033	63.332,86	91.179,14	840,00	155.352,00	902.812,37
2034	57.097,48	97.414,52	840,00	155.352,00	805.397,85
2035	50.418,30	104.093,70	840,00	155.352,00	701.304,15
2036	43.301,15	111.210,85	840,00	155.352,00	590.093,30
2037	35.646,36	118.865,64	840,00	155.352,00	471.227,66
2038	27.506,06	127.005,94	840,00	155.352,00	344.221,72
2039	18.797,94	135.714,06	840,00	155.352,00	208.507,66
2040	9.504,62	145.007,38	840,00	155.352,00	63.500,28
2041	1.057,66	63.500,28	350,00	64.907,94	0,00

DNB

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

SAMEIET STENSGT 11
c/o SK Eiendom
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO

865

26. september 2025

865 - 1/1 -

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 675.669,63

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 6,65 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
18.10.2025	3.808,74	2.146,12	70,00	6.024,86	673.523,51
18.11.2025	3.804,02	2.080,98	70,00	5.955,00	671.442,53
18.12.2025	3.669,94	2.215,06	70,00	5.955,00	669.227,47
18.01.2026	3.779,76	2.105,24	70,00	5.955,00	667.122,23
18.02.2026	3.767,87	2.117,13	70,00	5.955,00	665.005,10
18.03.2026	3.392,44	2.492,56	70,00	5.955,00	662.512,54
18.04.2026	3.741,83	2.143,17	70,00	5.955,00	660.369,37
18.05.2026	3.609,42	2.275,58	70,00	5.955,00	658.093,79
18.06.2026	3.716,88	2.168,12	70,00	5.955,00	655.925,67
18.07.2026	3.585,13	2.299,87	70,00	5.955,00	653.625,80
18.08.2026	3.691,64	2.193,36	70,00	5.955,00	651.432,44
18.09.2026	3.679,25	2.205,75	70,00	5.955,00	649.226,69
18.10.2026	3.548,51	2.336,49	70,00	5.955,00	646.890,20
18.11.2026	3.653,60	2.231,40	70,00	5.955,00	644.658,80
18.12.2026	3.523,55	2.361,45	70,00	5.955,00	642.297,35
2027	41.843,44	28.776,56	840,00	71.460,00	613.520,79
2028	39.878,83	30.741,17	840,00	71.460,00	582.779,62
2029	37.758,32	32.861,68	840,00	71.460,00	549.917,94
2030	35.509,47	35.110,53	840,00	71.460,00	514.807,41
2031	33.102,13	37.517,87	840,00	71.460,00	477.289,54
2032	30.537,15	40.082,85	840,00	71.460,00	437.206,69
2033	27.778,23	42.841,77	840,00	71.460,00	394.364,92
2034	24.844,03	45.775,97	840,00	71.460,00	348.588,95
2035	21.705,42	48.914,58	840,00	71.460,00	299.674,37
2036	18.357,71	52.262,29	840,00	71.460,00	247.412,08
2037	14.766,44	55.853,56	840,00	71.460,00	191.558,52
2038	10.938,69	59.681,31	840,00	71.460,00	131.877,21
2039	6.846,67	63.773,33	840,00	71.460,00	68.103,88
2040	2.478,43	68.103,88	840,00	71.422,31	0,00

Til seksjonseiere i
Sameiet Stensgt 11

Oslo, 25.03.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 11

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **ONSDAG 2.4.25 KL. 17.00.**
Møtet avholdes i Stensgata 11, leilighet 202.

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. **Årsoppgjøret for 2024**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Budsjett for 2025**.

4. **Valg**
   a) Styreleder
   b) Styre- og varamedlemmer

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme, kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Stensgt 11
Svein Johannessen
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

SAMEIET STENSGT 11
STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. Opplysninger om virksomheten

1.1 Sameiet Stensgt 11 består av eiendommen Stensgata 11 (gnr. 216, bnr. 184) i Oslo kommune. Eiendommen er oppdelt i 18 boligseksjoner.

1.2 Styrets sammensetning:
På forrige ordinære årsmøte ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Leif Kåre Øvestad
Styremedlem:	Ingrid Røeggen
Styremedlem:	Rune Pedersen
Varamedlem:	Bjørn Erik Brustad
Varamedlem:	Jon Birkeland Irgens (inntil august 2024)

1.3 Forretningsførsel
SK Eiendom er forretningsfører for sameiet.

1.4 Møtevirksomhet
Styret har i perioden fra fjorårets sameiermøte avholdt 8 ordinære styremøter.
I tillegg har det vært utstrakt kontakt på e-post / Teams.

1.5 Styret har blant annet arbeidet med de saker som følger av pkt. 2 under.

2. Vedlikehold og annet arbeid

2.1 Fjernvarmen har fungert tilfredsstillende, men det er viktig at beboerne lufter radiatorene ved behov i løpet av fyringssesongen.
Høsten 2024 fikk vi en tilleggsfaktura fra Elvia/Fjordkraft på mer enn 400.000 for et påstått forbruk målt på en uregistrert måler. Dette var i utgangspunktet
vurdert å ha en sammenheng med innstallering av fjernvarme i 2021. Etter utstrakt kontakt med Elvia og Hafslund Celsio (fjernvarmeleverandør) ble kravet nylig frafalt.

2.2 Vaktmester – Vår vaktmester (Hjelpende Hånd) utfører arbeidet tilfredsstillende og gjør tilpasninger når nødvendig.

2.3 Lading av elbil. Sameiet har tidligere bekostet opplegg for bruk av 6 ladere og anskaffet en lader for utleie. For tiden er en lader i bruk.

2.4 Parkering. Alle plasser er nå utleid.
Leien ble økt på nytt fra 1. mars 2025, og videre økning vil basere seg på endringen i konsumprisindeksen.
Bakgården kan bare benyttes til parkering for de som betaler for parkering eller garasje.
Andre beboere kan benytte beboer parkering i gatene.

2.5 Calling anlegg / døråpner. Det har vært mange tilfeller av feil, og styret vurderer å skifte anlegg.

2.6 Heis. Heisen er blitt tilpasset slik at alarmen fungerer når 2G ikke lenger vil være tilgengelig. Samtidig ble heisen innvendig oppgradert.

2.7 Trefelling. Ingen trær beskåret.

2.8 Inngangspartiet er blitt flott beplantet, men dessverre skjemmes det av at folk kaster sigarettsneiper i blomsterbedet.
Oppgradering av bakgård er igjen utsatt til økonomien i sameiet er blitt bedre.

2.9 Vaskemaskin. Styret ber beboerne forholde seg til de reglene som gjelder for bruk av vaskerommet.

2.10 TV og internett. Fra 1.7 2025 blir Global Connect leverandør av Internett. TV blir da valgfritt for beboerne.

3. Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 239.173. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital slik at akkumulert overskudd pr. 31.12. utgjør kr 411.084.

Sameiet har besluttet at den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av lånet og dermed få lavere fellesutgifter.

Restlån pr 31.12. var kr 2.233.049

4. Helse, miljø og sikkerhet

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er normalt for boligsameier. Sameiet har rutiner for oppfølgning av HMS.

5. Likestilling

Styret har bestått av 2 menn og 1 kvinne, og 2 menn som varamedlemmer.

6. Annet

Dugnad ble avholdt i mai og oktober 2024. Oppmøtet er blitt mindre. Dette skyldes antakelig at stadig flere leiligheter har blitt utleid.
Røyking har blitt et stadig større problem for beboerne. Styret oppfordrer derfor alle til å unngå røyking på balkonger og annet fellesområde. Eiere av utleide leiligheter bes spesielt informere sine leietakere om dette.

Oslo, *25. mars 2025*

Leif Kåre Øvestad	Ingrid Røeggen	Rune Pedersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET STENSGT 11

RESULTATREGNSKAP		**2024**	Budsj. 2024	**2023**
Inntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		1 013 088	1 013 088	967 002
Parkering		100 692	101 118	52 668
Lading el bil		0	0	1 000
Kundeutbytte Gjensidige		6 743	0	6 372
Diverse inntekter, ekstra innkalling		64 652	65 000	0
Sum inntekter		**1 185 175**	**1 179 206**	**1 027 042**
Driftskostnader:				
Styrehonorar		35 000	35 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		4 935	4 935	5 640
Gårdsstrøm		31 172	50 000	51 417
Brenselsutgifter		271 778	300 000	286 377
Kommunale avgifter		231 528	229 000	193 764
Kabel-TV		118 383	118 000	112 777
Renhold		31 125	35 000	31 500
Diverse utgifter	1	6 864	7 000	6 897
Drift/Vedlikehold	2	30 574	80 000	27 580
Oppgradering heis		0	120 000	
Heisutgifter		22 604	25 000	39 588
Forretningsfører		45 120	45 120	43 340
Vaktmester		28 275	27 500	26 506
Snørydding		16 325	15 000	9 986
Forsikring	3	68 365	72 000	62 972
Bankomkostninger		4 058	3 500	3 732
Sum driftskostnader		**946 106**	**1 167 055**	**942 076**
Driftsresultat		**239 069**	**12 151**	**84 966**
Finansinntekter/finanskostnader:				
Renteinntekter		104	349	186
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/-kostnader		**104**	**349**	**186**
ÅRSRESULTAT		**239 173**	**12 500**	**85 152**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b8d141-ee3e-4e0a-908a-7b3598720377
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET STENSGT 11

BALANSE 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Sum sameier med lån fra 2016	5	693 596	716 068
Sum sameier med lån fra 2021	6	1 539 453	1 587 205
Mellomregning lån 2016		-2 176	-1 652
Mellomregning lån 2021		-16 210	-18 517
Forskuddbetalte kostnader		84 133	172 587
Utestående fellesutgifter		16 557	0
Sum fordringer		**2 315 353**	**2 455 691**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
Bankinnskudd		476 778	137 990
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**476 778**	**137 990**
Sum eiendeler		**2 792 131**	**2 593 681**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	4	411 084	171 911
Sum opptjent egenkapital		**411 084**	**171 911**
Sum egenkapital		**411 084**	**171 911**
Gjeld			
Langsiktig gjeld:			
Lån DnB - tak 2016	5	693 596	716 068
Lån DnB - reabilitering 2021	6	1 539 453	1 587 205
Sum langsiktig gjeld		**2 233 049**	**2 303 273**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		80 916	60 093
Avsatt arbeidsgiveravgift		4 230	4 230
Avsatt styrehonorar		30 000	30 000
Forskuddsbetalte fellesutgifter		32 852	24 174
Sum kortsiktig gjeld		**147 998**	**118 497**
Sum gjeld		**2 381 047**	**2 421 770**
Sum egenkapital og gjeld		**2 792 131**	**2 593 681**

Oslo,

Leif Kåre Øvestad Rune Pedersen Ingrid Røeggen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b8d141-ee3e-4e0a-908a-7b3598720377
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET STENSGT 11

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Diverse utgifter:

Medlemskontingent Huseiernes Landsforbund	2 130
Admin. individuell nedbetaling lån	2 500
Årsmøte	2 234
Sum	**6 864**

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Diverse innkjøp tørkestativ, dugnad, lysmateriell, nøkler	6 296
Arbeid med dører, dørpumpe	15 557
Administrasjonssystem for vask	1 755
Stikkontakt vaskerom	4 941
Sjekk av strømforbruk på måler i sameiet	2 025
Sum	**30 574**

Note 3 - Forsikring:

Gjensidige polise 84167086	
Belastet premie for året	68 365
Sum	**68 365**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b8d141-ee3e-4e0a-908a-7b3598720377
visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET STENSGT 11

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4 - Egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01.	171 911
Årets resultat	239 173
Sum	**411 084**

Note 5 - Mellomregning sameiere / Lån DnB:

Seksjon 1, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 17 og 18 har innfridd sin andel av lånet.
Resten av seksjonene i sameiet har sin andel etter brøk

Restgjeld pr. 31.12.	693 596
Sum	**693 596**

Note 6 - Mellomregning sameiere / Lån DnB:

Seksjon 2, 6, 7, 8, 13, 15, 17 og 18 har innfridd sin andel av lånet.
Resten av seksjonene i sameiet har sin andel etter brøk

Restgjeld pr. 31.12.	1 539 453
Sum	**1 539 453**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b8d141-ee3e-4e0a-908a-7b3598720377
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/87b8d141-ee3e-4e0a-908a-7b3598720377

visma sign
www.vismasign.com

SAMEIET STENSGT 11

BUDSJETTFORSLAG	2025	Resultat 2024
Inntekter:		
Fellesutgifter	1 013 088	1 013 088
Parkering	108 000	100 692
Lading el bil	2 200	0
Kundeutbytte Gjensidige	5 000	6 743
Diverse inntekter, ekstra innkalling	5 000	64 652
Sum inntekter	**1 133 288**	**1 185 175**
Driftskostnader:		
Styrehonorar	36 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	4 935
Gårdsstrøm	50 000	31 172
Fjernvarme	300 000	271 778
Kommunale avgifter	256 000	231 528
Internett/Kabel-TV	99 000	118 383
Renhold	35 000	31 125
Diverse utgifter	7 000	6 864
Drift/Vedlikehold	80 000	30 574
Oppgradering heis	120 000	0
Heisutgifter	25 000	22 604
Forretningsfører	46 252	45 120
Vaktmester	30 000	28 275
Snørydding	18 000	16 325
Forsikring	72 000	68 365
Bankomkostninger	4 000	4 058
Sum driftskostnader	**1 183 328**	**946 106**
Driftsresultat	**-50 040**	**239 069**
Finansinntekter/finanskostnader:		
Renteinntekter	40	104
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/-kostnader	**40**	**104**
ÅRSRESULTAT	**-50 000**	**239 173**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STENSGT 11

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 11 ble avholdt onsdag 2. april 2025. Møtet ble avholdt hos Rune Pedersen i Stensgt 11.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Navnefortegnelse ble foretatt. Følgende var til stede/representert:

Seksjon:	Navn:	Til stede:	Fullmakt:
1	Geir Olav Guttuhaugen		
2	Retail Consult AS		
3	Martin Eggen Marthe Prestegaard	X X	
4	Gudny Hummelvoll	X	
5	Rune Pedersen	X	
6	Arnt Larsen		
7	Ingrid Røeggen	X	
8	Leif Kåre Øvestad Thomas Christopher Truta Øvestad	X	
9	Kathrine Aspaas		
10	Sigbjørn Høgne		
11	Trine Therese Slagnes Øyvind Lunde	X	
12	Hege Reitan	X	
13	Ragnhild Moy	X	
14	Martin Halvorsen Sara Louise Adielsson	X	
15	Karen Grinvoll Christian Lehne	X	
16	Kim Whiteman	X	
17	Arne Kaland Olsen	X	
18	Bjørn Erik Brustad		

Fra forretningsfører møtte Svein Johannessen.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Svein Johannessen valgt til sekretær og Rune Pedersen til å medundertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden.

VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0eff56ff-d00a-4dd9-acaf-d86ca799c1f7
visma sign
www.vismasign.com

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport

Det er problemer med calling anlegget, det nye styret må vurdere om det skal repareres eller byttes. I forbindelse med bytte til Global Connect fra 1\7 så vil de komme til hver enkelt leilighet og installere fiber.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble godkjent.

b) Regnskapet for 2024

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Budsjett for 2025

VEDTAK: Budsjettet ble vedtatt

4. Valg

a) Leif Kåre Øvestad valgt til styreleder.

b) Rune Pedersen og Marthe Prestegaard valgt til styremedlemmer, Sara Louise Adielsson og Ingrid Røeggen valgt til varamedlemmer.

Det blir dugnad 8 til 11 mai. Det er maling av oppgangen som er hovedoppgaven og det tas derfor over flere dager. Først vask så maskering og tilslutt maling.

Svein Johannessen møteleder	Rune Pedersen protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0eff56ff-d00a-4dd9-acaf-d86ca799c1f7
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0eff56ff-d00a-4dd9-acaf-d86ca799c1f7

visma sign
www.vismasign.com

V E D T E K T E R
for Sameiet Stensgaten 11, 0358 Oslo

Nye

I

Forholdet mellom sameierne

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet av sameierne i Stensgaten 11 og gitt samme navn som eiendommen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Til hver seksjon hører bruksrett til en bod i kjeller og en bod på loft i henhold til vedlagte oversiktsplaner.

Ved salg av seksjon og ved utleie av bruksenhet stilles garasje som eieren måtte disponere i Stensgaten 11, til disposisjon for styret som tildeler garasjen til interesserte eiere av andre seksjoner som har bil, etter boansiennitet i Stensgaten 11. Styret kan etter søknad i særlige tilfeller dispensere fra denne ordningen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av denne bestemmelse.

Med 2/3 flertall av de avgitte stemmer kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Sameiet forbeholdes panterett for kr 5.000,- -kronerfemtusen- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten for fellesutgifter har prioritet etter første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Styret skal påse at et eksemplar av vedtektene er heftet til avtale om kjøp eller leie og at vedtektene er gjort gjeldende som en del av en slik avtale.

§ 4 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke er knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6 Ettersyn m.v.

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

§ 7 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

II
Sameiets organer, deres oppgaver og saksbehandling

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9 Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager regnet fra brevets avsendelse. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen rimelig tid før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst åtte og høyst tjue dager varsel regnet fra brevets avsendelse. Det kan - om nødvendig - innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 11 Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal;
1. behandle årsrapport frå styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg etter § 13 og § 18, annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokoll leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokoll skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne bestemmelse, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,

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

§ 13 Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av tre medlemmer og det skal velges to varamenn, Ettav medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 15 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 17 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 2 annet ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder sammen med ett av styremedlemmene, I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 18 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 19 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

o o o o o

FORSLAG 1

SAMEIET STENSGT 11
ORDENSREGLER

GENERELLE ORDENSREGLER:
Kjeller- lofts- og utgangsdør skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved spesielle anledninger kan styret avvike for denne regelen. De andre beboerne skal da varsles på forhånd. Musikk må ikke spilles så høyt at det sjenerer naboene. Etter kl 21:00 må boring eller banking i vegger ikke forekomme. Det er heller ikke tillatt å drive musikk- eller sangundervisning uten styrets skriftlige samtykke.

Parabolantenner og markiser er ikke tillatt. Verken fastmontert eller frittstående.
Det er ikke tillatt å henge dekorasjoner på ytterveggene.
Det må kun benyttes postkasseskilt som er godkjent av styret, og midlertidige navnelapper må i størst mulig grad unngås.

Hver beboer har i sin leilighet ansvar for at kraner er skrudd til og eventuelle dårlige pakninger skiltes slik at susing i rørene unngås.
Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr.
Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade må styret varsles.
Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

FELLESAREALER:
Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander som møbler, bildekk etc. i sameiets fellesboder eller i fellesarealene for øvrig uten styrets tillatelse.
Likeledes er det heller ikke tillatt å plassere gjenstander som barneleker, sykler, sportsutstyr og lignende i kjeller- og loftsganger, samt i inngangsparti og trappeoppganger. I spesielle tilfeller kan styret avvike for denne regelen.
Sykler skal settes i sykkelboden i kjelleren eller lagres i de enkeltes boder. L sykkelsesongen kan syklene stå i oppstilt i sykkelstativet i bakgården.
Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene. Med fellesareal menes også utendørsareal inntil 3 meter fra inngangsdører, hele bakgården og balkonger.
Røyking ut av vinduer må unngås, slik at sjenanse for andre beboere begrenses.

BALKONGER:

Balkongene må holdes fri for snø og det må sørges for åpne balkongsluk. Hvis nødvendig, må styret eller utnevnt person ha tilgang til balkonger for å rydde disse for snø og is.
Det er ikke tillatt å bruke balkongen som lagerplass. Balkongens vegger må ikke males i annen farge enn husets. Gyldig fargekode fås ved henvendelse til styret. Balkongene skal holdes ryddige og uten søppel, tomgods og lignende.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Av sikkerhetsmessige grunner må blomsterkasser i bakgården henge på innsiden av balkongrekkverket.

RADIATORER:

Temperaturen i vannet i radi1atorene styres automatisk i forhold tir utetemperatur. Radiatorene bør således stå på full åpning, eller helt lukket. Ved susing og støy fra radiatorer må disse luftes. Nøkkel til lufting fås kjøpt i jernvareforretning.

KLESVASK, VASKE-OG TØRKEROM:

Tepper, klær eller sengetøy må ikke bankes fra balkonger eller henges ut av vinduer.
Tøy og vask må minst mulig henges til tørk og lufting på balkonger. Dersom dette gjøres, må en sørge for at det ikke er synlig fra utsiden.
Bakgarden kan benyttes til teppebanking o.l. inntil kl. 19.00, men ikke når det henger tøy ute til tørk. I trappegangene er risting av tepper o.l. ikke tillatt.
Vaskerom benyttes i henhold til reservasjon gjort på reservasjonssystemet.
Klesvask skal fjernes og vaskemaskinen slås av etter bruk. Vaskerommet skal rengjøres etter bruk.
Tørkerom kan benyttes fritt av alle. Bruk minst mulig plass på tørkerom slik at flere kommer til og fjern tøyet straks det er tørt. Tøy som ikke er fjernet i løpet av en (1} uke kan bli fjernet av styret eller av styret utnevnt person.
Som ordensregler i vaskeriet gjelder for øvrig de instrukser styret har gitt ved oppslag.

RENHOLD:

Beboerne plikter å bidra til generell orden og ryddighet på sameiets fellesarealer og på tomten for øvrig.

SØPPEL:

All avfallshåndtering i sameiet følger kommunens kildesorteringssystem for emballasje (plast, glass, metall), matavfall og papir.
Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes. Det er forbudt å kaste brennende gjenstander, varm aske, sigarettstumper o.l. samt oljet avfall, jord, sand og glass.
Det hentes søppel man- ons- og fredager. Det er ikke tillatt å bruke søppelsjakten.
Det skal ikke hensettes avfall på gulvet i søppelrommet. Glass skal kastes i glasscontainer utplassert av Oslo Kommune, nærmeste nederst i Stensgata. Farlig avfall er beboer selv ansvarlig for å levere til miljøstasjoner.
Har noen ekstra avfall, f.eks. ved oppussing, ut- eller innflytting skal beboer selv sørge for at dette fjernes og ikke settes i søppelrommet eller i fellesarealene for øvrig.

HEIS:
Heisen skal benyttes etter de til enhver tid gjeldende regler for bruk, oppslått i heiskupeen. Det er installert alarm til 24 timer alarmsentral fra heiskupeen. Bevisst overtredelse av regler for bruk av heis, vil medføre erstatningsansvar.

HUSDYR:

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

PARKERING:
Sameiet har 2 parkeringsplasser i bakgården i tillegg til 4 garasjer som tildeles etter ansiennitet (ref. vedtektene). Parkeringsplassene og garasjene skal kun benyttes av seksjonseierne til egne biler. Månedlig parkeringsavgift fastsettes av styret og skal være betalt for å ha rett til parkering. Parkering utenom tildelte plasser er ikke tillatt.
Ved bruk/leie av elbillader må sameiets regler for betaling og benyttelse følges.
Ved parkering av uvedkommende biler kan borttauing bestilles av en av styrets medlemmer.

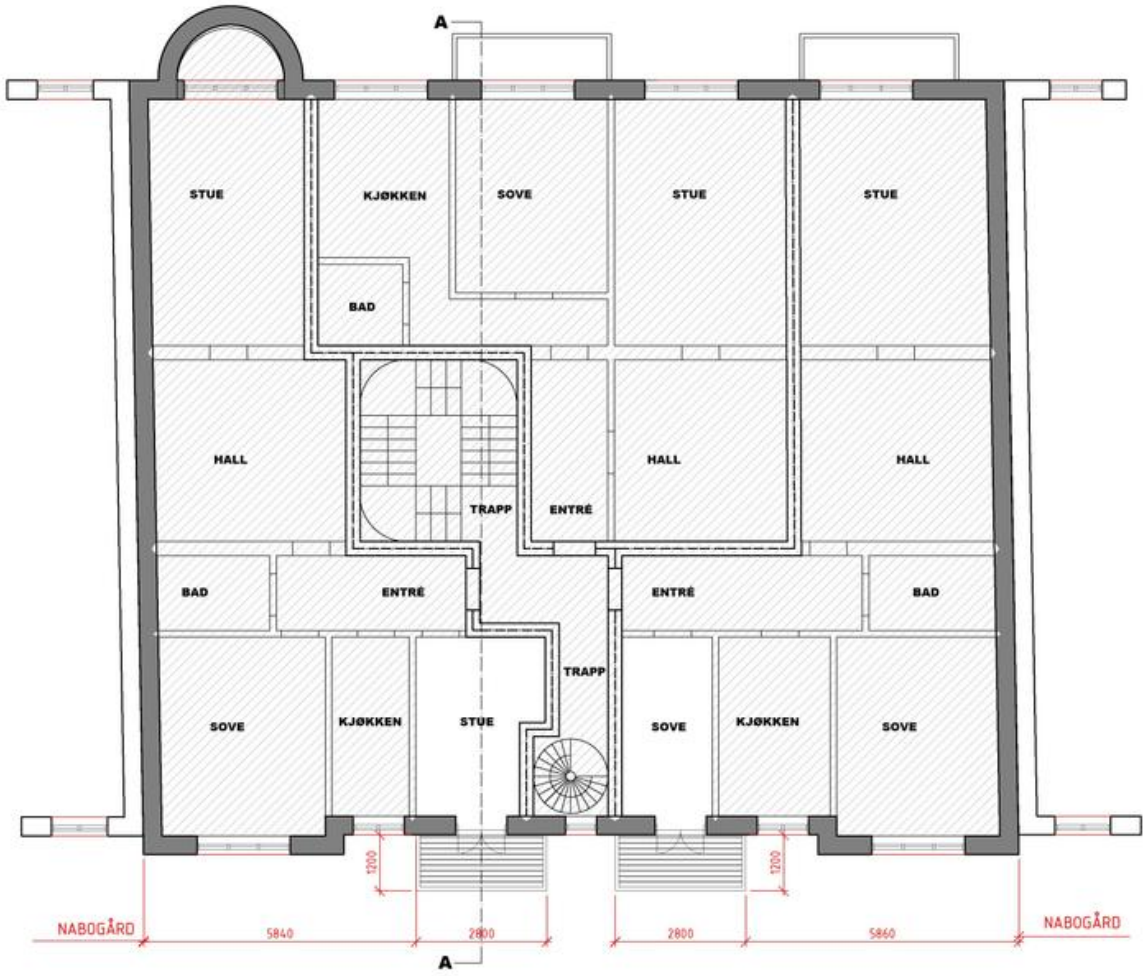
BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:
Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner.

ENDRING AV ORDENSREGLENE:
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Oslo, 18.04.2024

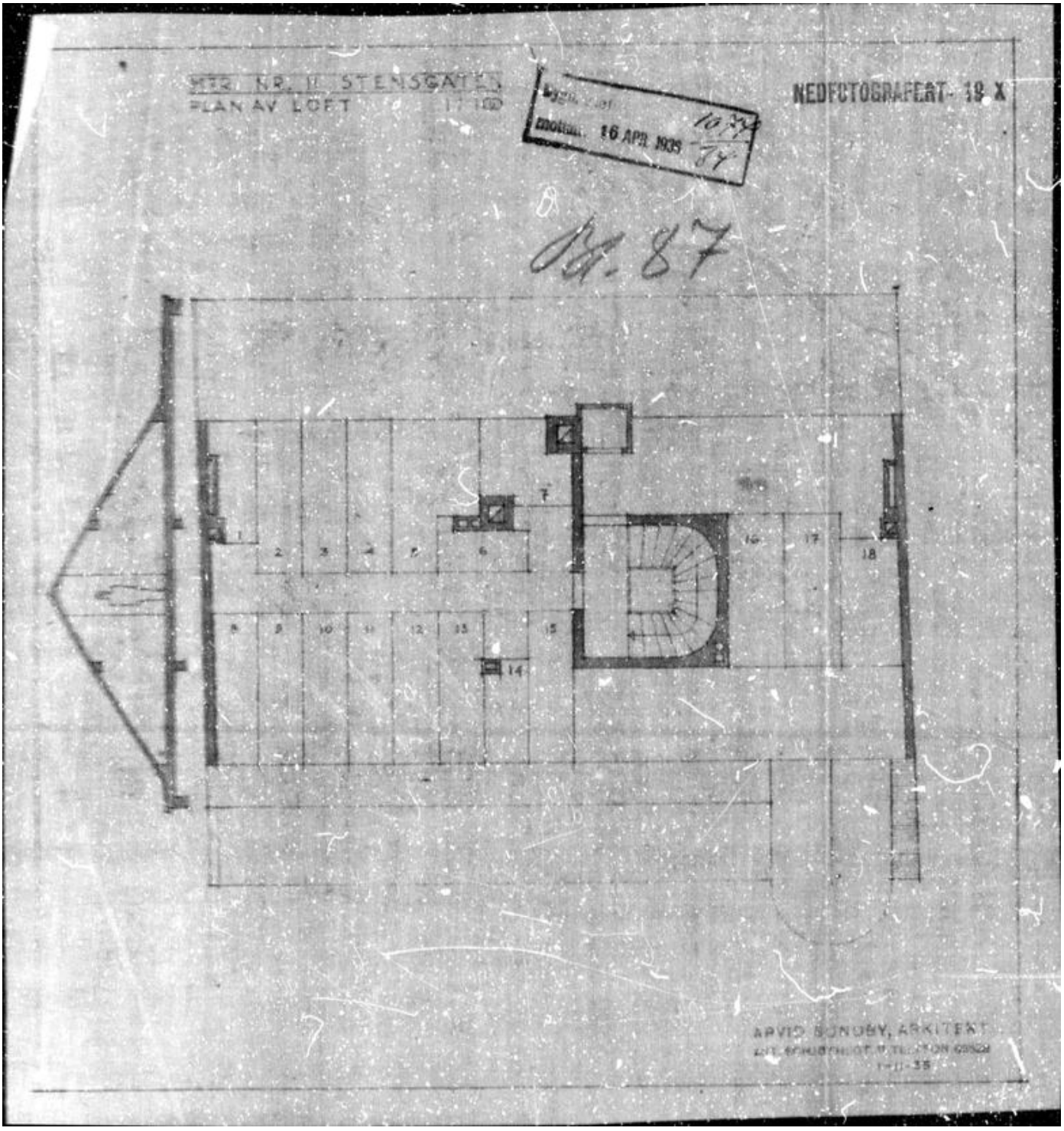
Styret foreslår at årsmøtet 2024 fatter følgende vedtak:

Forslaget til oppdaterte ordensregler for sameiet godkjennes.



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

A	REVIDERING AV BALKONGER		06.12.2022	ALF
Rev.	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	STENSGATA 11			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 6			
Orginaldato: 16.02.2022	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon: A
Tegningsnr: B-05				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		


NEDFOTOGRAFERT- 18 X
APVID BJØRBY, ARKITEKT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [II] * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Omlegging av tak.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Stensgaten 11.		64/1513

Byggherre

A/S Stensgate 11
V/O. Tronsgård
Stensgt. 11
O s l o - 3.

Ansvarshavende

Tømmermester Magnus Hjerteset
Ryenbergveien 3

O s l o .

Dato

19. november 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

R. Magnussen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BADEMILJØ EXPERTEN AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 03.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517741-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 11	Eiendom:	216/184/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 11	Adresse:	Stensgata 11, 0358 OSLO
Søker:	BADEMILJØ EXPERTEN AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Stensgata 11

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Stensgata 11, Stensgata 11, 0358 OSLO, eirik.sonstebo@gmail.com

Anmr.
1. Etg.
12. Etgr.

N.d. BYGNINGSRÅDET Aft. No. [illegible]

Duplikat endt Brandcheferen

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 11 Skovsgaten

Innlevert 19 juni 1934 Anm.

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

Oslo den 20de juni 1934

[signature]

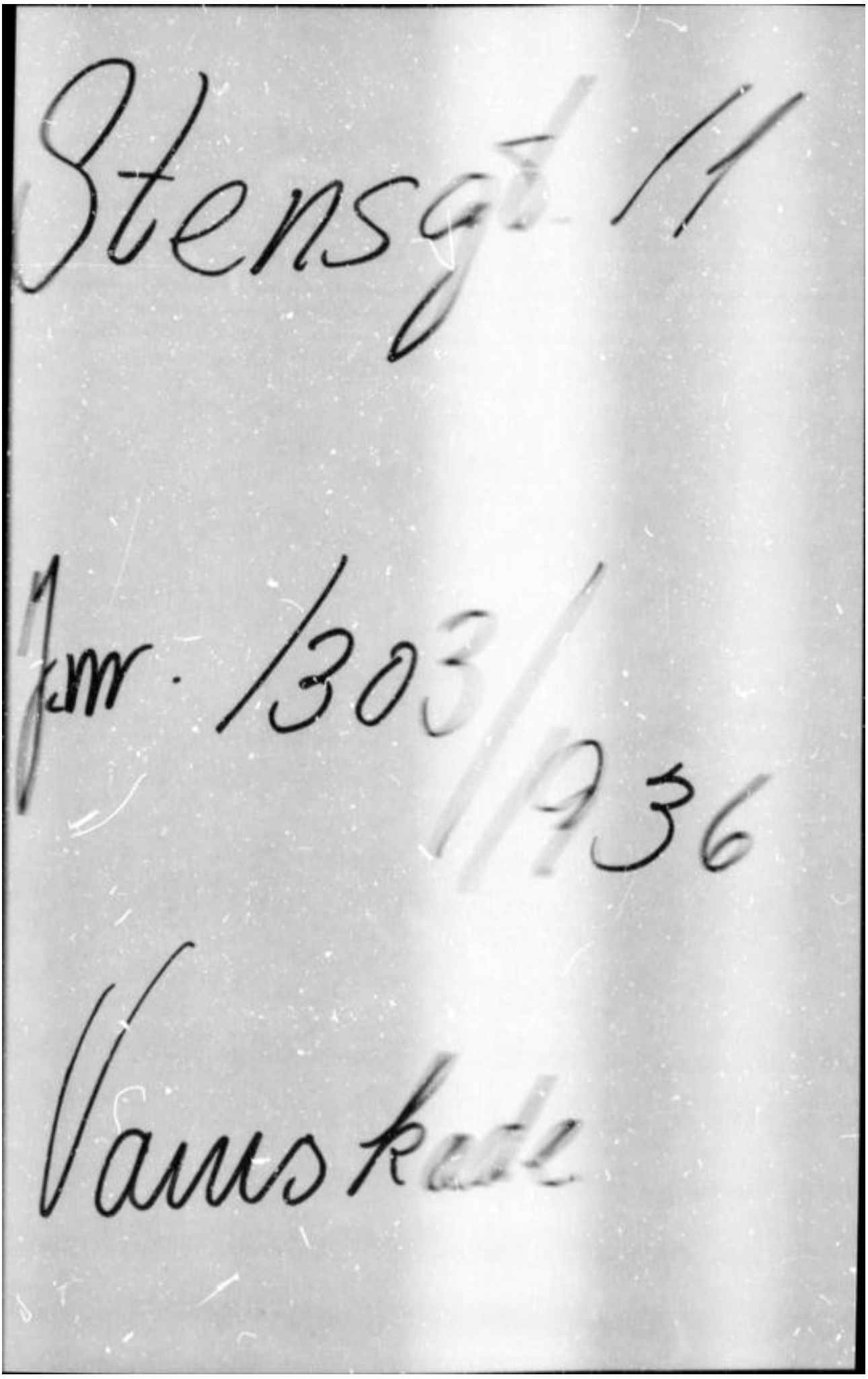
Sendes hr. reguleringschefen.
Ved kartforretning 28/4 er det med blå linjer vist tomtareal på situasjonsplanen til 2 paavalt gl. nr. 19 Skovsgaten — gitt navn nr. 11 Skovsgaten. Kartforretningen er ikke tinglest.

Oslo 26/6-19
Eckhausen
fung.

Skovsgt 11

26 JUNI 1934

a. Land.


Stensgatan 11
Jnr. 1303/1936
Vanskade

ANMELDELSE.

Tegning.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.No. 1303/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. av vannskade

på matr.nr. 11 Stensgaten

Innlevert 29. juni 1936. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 30-6-1936.

Ad: matr. nr. 11 Stensgt. Jnr. 1379/36.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Andragendet anbefales innvilget.

Oslo helseråd, den 3 juli 1936.

Efter bemyndigelse.

6 - JUL 1936

N.d. til innskilling

Oslo 6/7. 36.

aa/o.

H/MS.
Jnr.1303/1936.

Ad: 11 Stensgaten.

Tilbakesendes herr bygningssjefen og anbefales godkjent.

Oslo den 8. juli 1936.

Godkjennes.
Oslo 9/7-36.

meddelt 11/736

Oversendes Oslo helseråd til underretning.
Oslo 31/7 36.

Ad: 11. Stensgaten. Jnr. 1655/36.

Oversendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd, den 11. august 1936.

Byg. Chefens Kont.
13 AUG. 1936

Oversendes Oslo helseråd til bekjentgjørelse.

Oslo 19/1-38.

SB/VW.

Ad: 11 Stengaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 22. januar 1938.

Efter bemyndigelse

22 JAN. 1938

Edd Sundt.

Sign. Dahl

f.d. innb. bl. 3.

Oslo 16. febr. 1938.

A/MS.
J.nr. 2298/1937.

Ad: 11 Stensgaten.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse i anledning av blad 3.

Oslo den 18. februar 1938.

SB/VW.

Ad: 11 Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad: bl. 3.

22 FEB. 1938

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 22. februar 1938.

Efter bemyndigelse

Sign. Dahl

Oversendes på anmodning Oslo helseråd til fornyet behandling.

Oslo 26/3-38

for insp.

H. W. Faye.

GM/VW.

Ad: 11 Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad: bl. 3.

D.F. Olsens uttalelse i anledning av bl. 3 bes innhentet.

Oslo helseråd den 30. mars 1938.

Efter bemyndigelse

31 MAR 1938

Overs. dis Oslo helseråd i anledning bl. 4.

Oslo 8 april 1938.

For insp.

H. W. Faye.

GB/VW.

Ad: 11 Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad: bl. 4.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 19. april 1938.

Efter bemyndigelse

20 APR 1938

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.06.2023
	202216761 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	STENSGATA 11	Eiendom:	216/184/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 11	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stensgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åtte balkonger, mottatt 19.05.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216761			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	B-05	16.02.2022	1/18
Situasjonsplan	D-1	07.12.2022	9/3
Plan 2. etasje	B-01	06.12.2022	9/4
Plan 3. etasje	B-02	06.12.2022	9/5
Plan 4. etasje	B-03	06.12.2022	9/6
Plan 5. etasje	B-04	06.12.2022	9/7
Plan 6. etasje	B-05	06.12.2022	9/8
Snitt	B-07	06.12.2022	9/9

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet Stensgata 11, Stensgata 11, 0358 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VINDEREN RØR AS
Slemdalsveien 70A
0370 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.04.2022
Simen Hozori	202102551 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	STENSGATA 11	Eiendom:	216/184/0/0
Tiltakshaver:	Jon Birkeland Irgens	Søker:	VINDEREN RØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Stensgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken med brudd på brannskille, mottatt 5. april 2022.

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

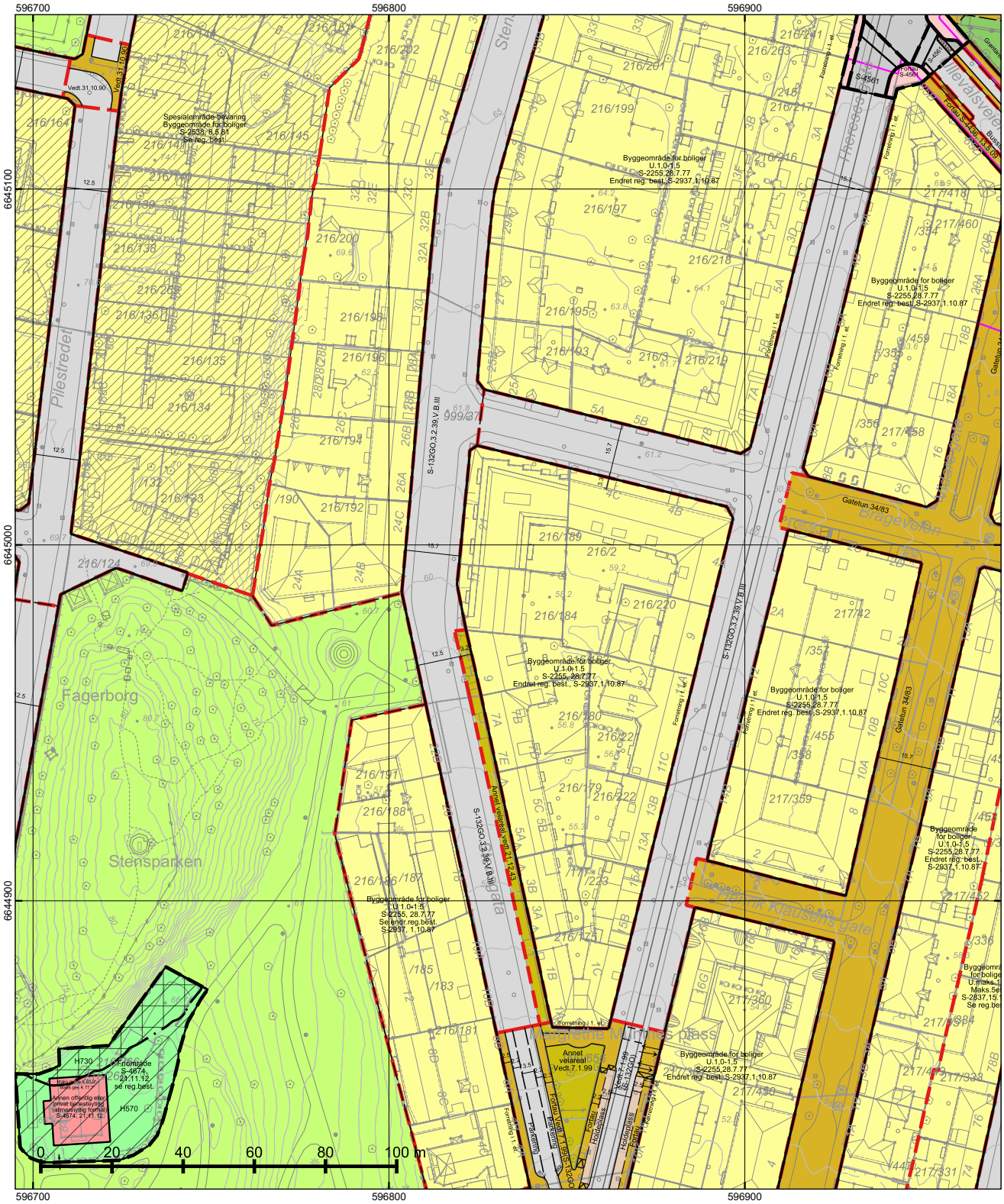
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Jon Birkeland Irgens, ULLEVÅLSVEIEN 56 E, 0454 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

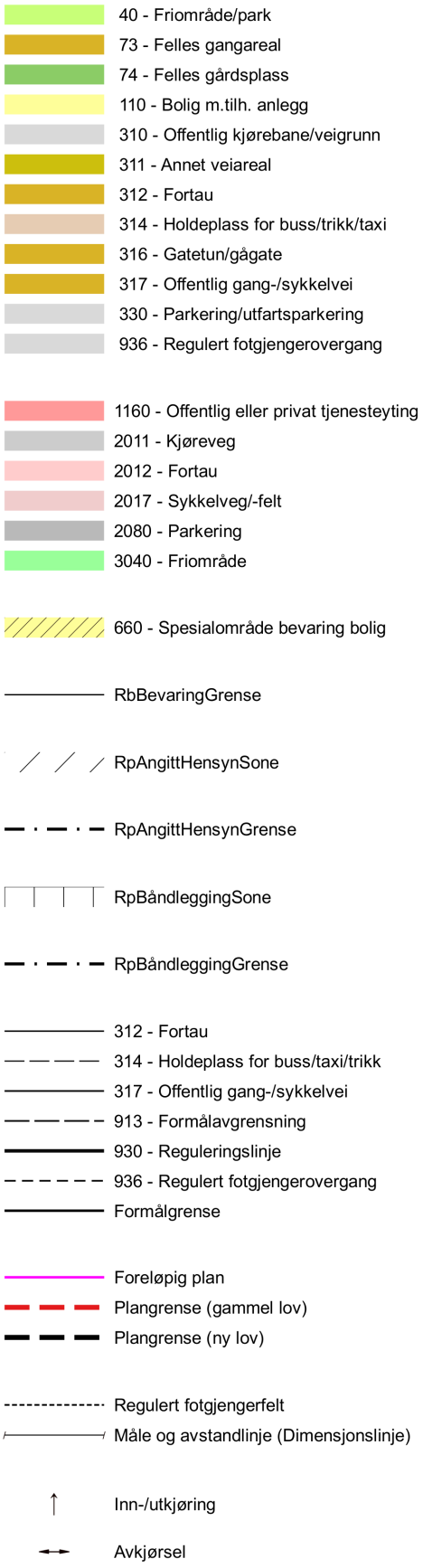
PlottID/Best.nr: 151855/ 86525218
Adresse: Stensgata 11
Gnr/Bnr: 216/184

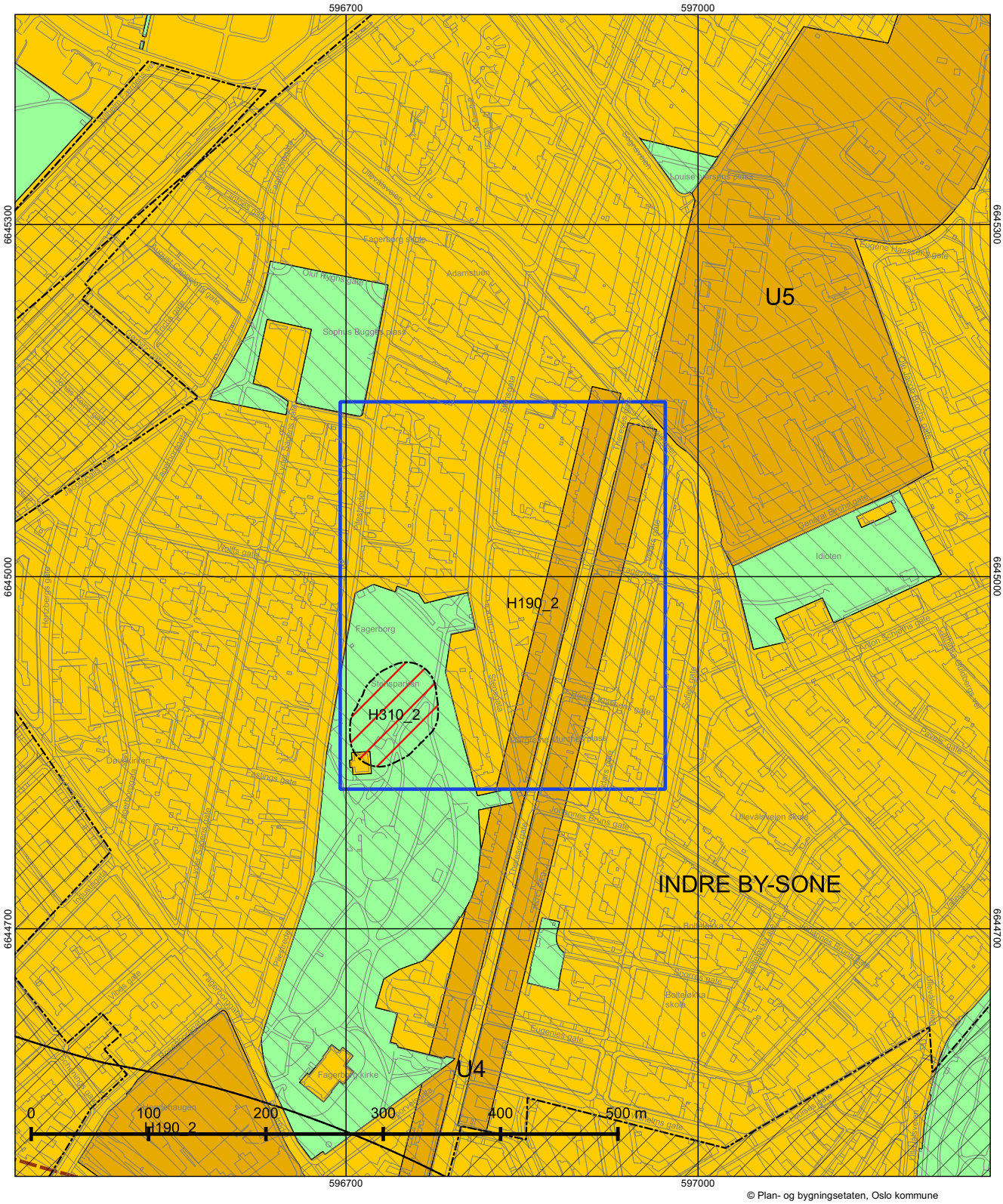
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151855/86525218
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

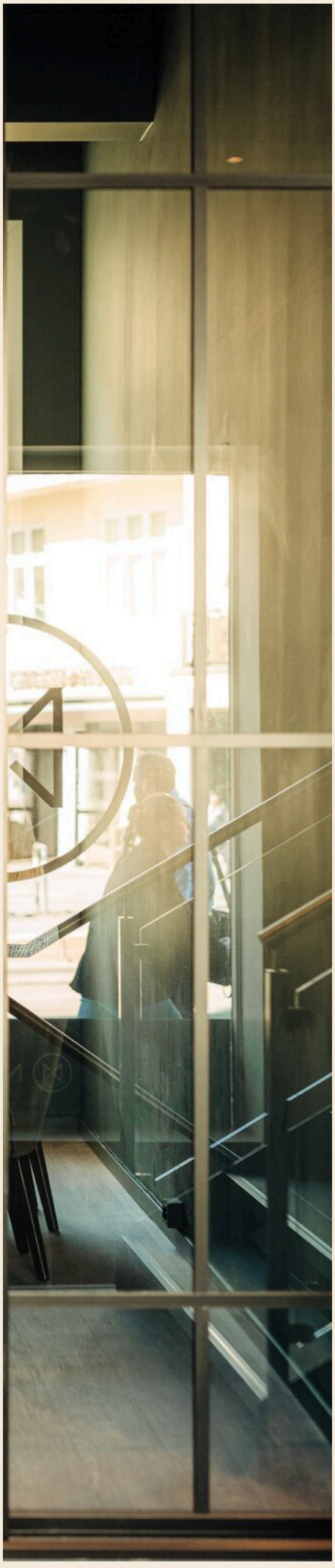


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0021/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensgata 11 0358 OSLO
Matrikkel: Gnr 216, bnr 184, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489