NORDVIK

Stensgata 35C

1 soverom | 39 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Stensgata 35C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.11.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og gjennomgående 2-roms beliggende i indre gård - Mulighet for balkong* - Stukkatur og rosett - 3 m takhøyde

Prisantydning	**5 000 000,-**
Omkostninger	**126 760,-**
Totalpris	**5 154 746,-**
Fellesgjeld	**27 986,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 599,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1902**
Eierform	**Eierseksjon**

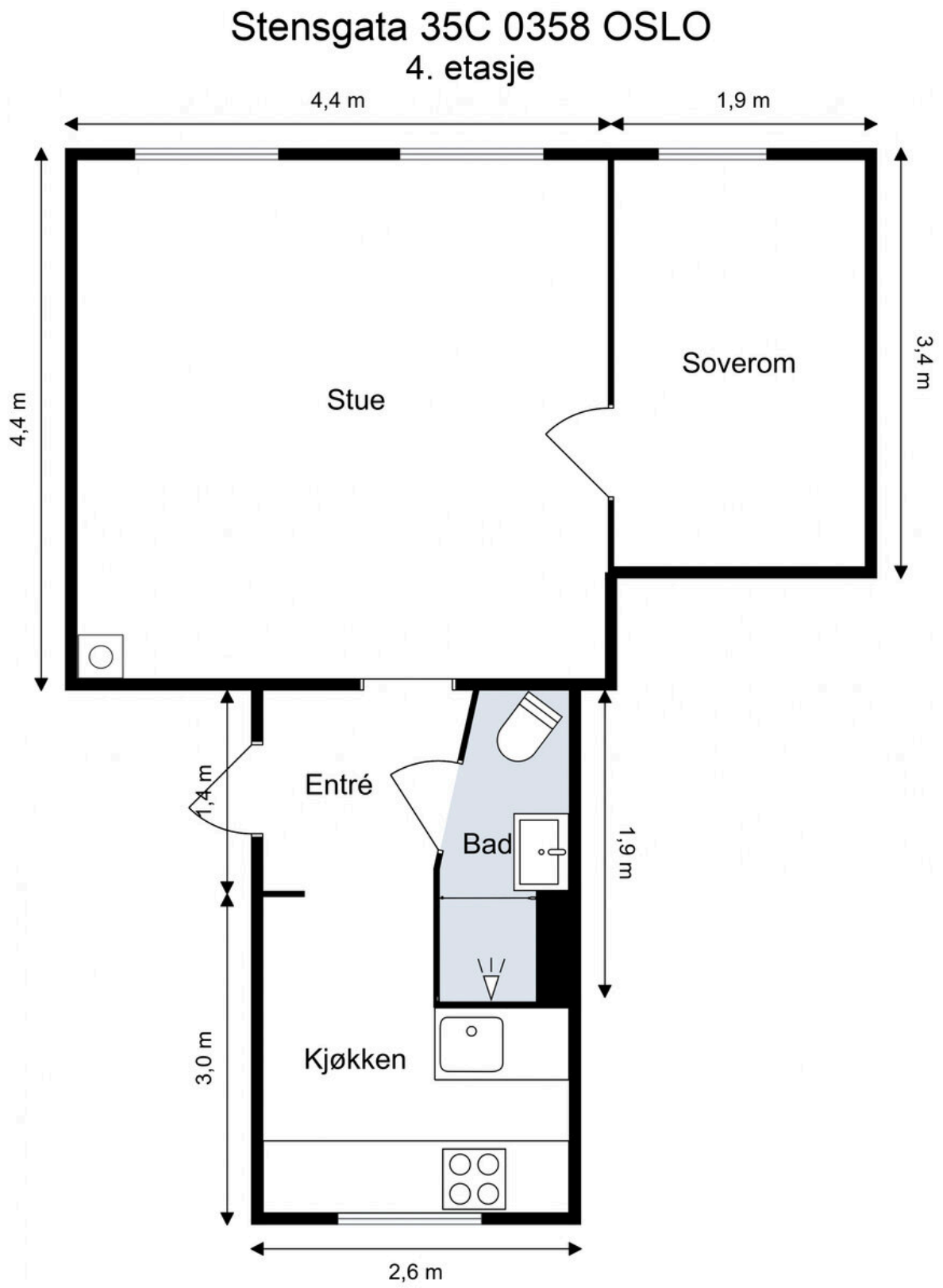
Kort fortalt

Velkommen til Stensgata 35C - en gjennomgående 2-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Adamstuen! Her bor du tilbaketrukket med kort vei til alt byen har å by på. Leiligheten har svært god intern beliggenhet i 4. etasje i en klassisk bygård i en rolig, indre gård. Planløsningen består av entré, bad, stue, kjøkken og soverom. Videre byr leiligheten på sjarmerende detaljer som stukkatur, rosett, originale tregulv og støpejernsovn. Her er det lett å trives!

Høydepunkter:
Gjennomgående 2-roms
Separat kjøkken
Mulighet for balkong*
Takhøyde på ca. 3 meter
Bad 2017
Oppgradert kjøkken 2020
Ligger i sin helhet vendt mot bakgård
Lave fellesutgifter
Kjeller- og loftsbod
Originale tregulv
Klassiske detaljer

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme










DRAMMENS JERNST

































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0308/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensgata 35C, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 203, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marte Holmøy Bratteberg

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
27 986,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 027 986,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 670,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 760,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 154 746,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 167 746,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue og kjøkken

Leiligheten disponerer en kjeller- og en loftsbod.

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Det er montert dørcalling. Alle vegger, tak og dører ble malt i 2020.

Stue
Lys og romslig stue med generøs takhøyde på ca. 3 meter. Leiligheten byr på klassiske detaljer som stukkatur og rosett i himling, samt originale tregulv. I hjørnet i stuen finner man en lekker støpejernsovn. Store, klassiske vinduer gir fine lysforhold. I stuen er det plass til sofaseksjon og spisebord.

Kjøkken
Separat kjøkken oppgradert med ny benkeplate, komfyr, stekeplate, kum og fliser på vegg i 2020. Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter, og benkeplaten er laminat med
nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og
kjøl/fryseskap. Det er kullfilterventilator over kokeplass.

Bad
Tidløst, flislagt bad med elektrisk gulvvarme fra 2017. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Blandebatterier er fra Hans Grohe. Det er elektrisk styrt vifte.

Soverom
Hyggelig soverom med hems. Soverommet har god plass til klesoppbevaring i skyvedørsgarderobe, og kontorplass under hemsen.

Balkong*
Hvis kjøper ønsker kan det etableres balkong med utgang fra stuen. Se vedlagte tillatelse. Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om etablering av tre balkonger mot bakgård, mottatt 06.08.2026. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er lovlig satt i gang innen tre år. Kostnader i forbindelse med etablering av balkong og risiko for om det vil bli gitt ferdigattest/brukstillatelse påhviler kjøper.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, 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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Komplett rørservice AS. Utførte mellom jan-april 2017: fullstendig oppussing av bad: alt nytt. Pigge gulv, demontering og plugging av vvs utstyr, rev eksisterende fliser på vegger og plater, nytt klosett, elektriker la nye varmekabler i gulv, inkl gulvføler, termostat og nett, nytt opplegg for rør i vegger for bad og kjøkken, inkl fordelerskap v bereder, flislegging, nye spotter i tak, montering av dimmer og db stikk, innpassing av veggsisterne, kle tak med gips inkl sparkle og male 2 strøk, ny utforminger og lister på innside dør, legging av helsveiset protan banemembran, flislegging av gulv og begge inkl smøremembran, lim, fug og silikon, understøt av membran med fall til sluk, påstøp av gulv, montering av fuktstyrt avtrekksvifte, montering av slukrenne, legging av ny gulvspon, montering av geberit smal innbygging klosett komplett m std compact skål, sete og krom trykkplate, termostat dusjbatter m garnityr krom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett rørservice as 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: Komplett rørservice as se over.

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: Fasade: av Polygon i 2023. Fasaden ut mot Stensgata ble også oppgradert i 2024. Utført av fagarbeidere, men usikker på firmanavn. Brannskiller og brannalarmer ble utført av monteringsleverandør SSP Sikkerhet som stod for montering og jobbet tett med Norsk Brannvern. April 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser vegg kjøkken. Ny vask og kran med rør, ny oppvaskmaskin, ny stekeovn med stekeplate. Ny kjøkkenbenk. Maling av kjøkken, stue, gang og soverom inkl tak, vegger og dører +lister og stukkatur i 2020.

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? Ja, tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør: Marcus Bratland 25.08.2025. Dokument fra Norges takseringsforbund av takstmann Bernt Ivar Thoresen 18.07.2013.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er plassert over himling på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 6479 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 599,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmester, renhold av fellesareal/trappeoppgang, TV/bredbånd/internett, felles forsikringer, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, dugnadsbidrag, m.m.

Herav:
- Lån nr: 9820757200; Adm. lån 1 - Akonto renter: kr 165,12
- Lån nr: 9820757200; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: kr 178,42
- Dugnad: kr 83,00
- Felleskostnader: kr 1 860,65
- Bredbånd/TV HomeNet: kr 312,00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 185 943,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 743 771,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Stensgaten 35, orgnr. 980875164

Om sameiet
Sameiet består av 31 seksjoner. Stensgaten 35 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980875164, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Stensgata 35 Gårds- og bruksnummer: 216/203.

Vaktmester:
Stensgaten 35 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste.

Renhold:
Firma utfører renhold av sameiets trappeoppganger.

Fellesvaskeri:
Det er fellesvaskeri i sameiet for de beboere som ønsker å benytte seg av dette.

Ved salg og utleie kan sameiet kreve administrasjonsgebyr. Beløpet fastsettes av styret.

Styret opplyser den 11.11.2026:
- Det er planlagt oppgradering av boddører og dører til hver seksjon, for å tilfredstille kravene til brannsikring.
- Ikke planlagt nye låneopptak per nå, men mulig det blir det i forbindelse med oppgradering av dører til hver seksjon etterhvert. Ikke avklart enda.
- Planlagt økning av felleskostnader med 5% fra 1.juli 2027 grunnet at det er flere år siden forrige økning. Økte kostnader generelt.

Fullstendig innkalling og protokoll fra årsmøtet ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 27 986,-pr. 04.11.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207572004
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,54%
Restsaldo 1 195 247,47
Innfrielsesdato: 29.02.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet avholder dugnader vår og høst. Oppslag om dette blir satt opp/sendt ut. Dette er en fin anledning til å bidra og bli bedre kjent med de andre som bor i sameiet. På dugnaden får du også anledning til å kvitte deg med ting du ønsker å kaste (søppelcontainer blir plassert ut). De som deltar får refundert dugnadspenger med kr.450,- pr. gang.

I tråd med etablert sedvane i sameiet, påligger ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører den enkelte seksjonseier, og skal bekostes av denne. Utskifting skal skje iht. veileder, og styret skal informeres i forkant.

Dyrehold
Eiere/leietakere, må gi beskjed om hundehold til styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 84168083

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 043 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
Leiligheten ligger i et rolig, men sentralt og populært område på Adamstuen ved Bislett. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Det er flere butikker i umiddelbar nærhet, bl.a. Bunnpris, Coop, Joker og KIWI. Ellers er Thereses gate rett ved, med kafeer, restauranter, apotek og frisører. I umiddelbar nærhet finner du blant annet Oslo Raw, Åpent Bakeri, Gutta på Haugen, The Little Wolf, Smalhans, Disken og Pascal.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ønsker man ytterligere park-tilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til Idioten og St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på

St. Hanshaugen og i Stensparken. Ellers kort vei til Majorstuen med Bogstadveien sine mange forretninger, restauranter og utesteder. For den treningsglade er det kort vei til SATS Adamstuen, SATS Bislett samt EVO Adamstuen, Bislett Bad og Bislett stadion med tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

God offentlig kommunikasjon med 17- og 18-trikken rett i nærheten 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. 20- og 21-bussen, tar deg enkelt og raskt 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.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten bl.a. Tannlegehøyskolen på Lindern, høyskolesenteret (OsloMet) på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. T-banestasjon på Majorstuen og Nasjonalteateret ligger i gåavstand og har tilknytning til alle T-banens linjer som tar deg rundt i alle Oslos mange hjørner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1902. 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.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Innvendige forandringsarbeider i kjeller 1,2,3 og 4. etg. Innredning w.c. dusjbad. Innredning 3 leiligheter i loftetg." datert 1976.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Soverom er betegnet som "alkove". Badet er opprinnelig separat wc (med inngang fra entréen) og dusjbad (med inngang fra kjøkkenet). Rommene er slått sammen og veggen er flyttet.

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

Regulerings- og arealplaner

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående plansaker i nærheten -

Saksnr: 202207037
Saken gjelder Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 202609792
Saken gjelder Detaljregulering - Ullevålsveien 72 med flere (Adamstuen)
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker i nærheten -

Stensgata 35 D - flytting av vann og avløp - h0101
Saksnummer: 202608768

Stensgata 35 - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202608828

Thereses gate 3 A-B - rehabilitering av seks piper
Saksnummer: 202611377

Ullevålsveien 82 A - oppføring av balkong
Saksnummer: 202603045

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

301/216/203/26:
06.09.1902 - Dokumentnr: 900500 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1928 - Dokumentnr: 924430 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1976 - Dokumentnr: 507909 - Bestemmelse om bebyggelse
ang innredning av kjeller

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

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

21.04.1976 - Dokumentnr: 507910 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/235
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

28.11.2024 - Dokumentnr: 2301345 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/235
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av formål

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 meglere på visning) Privatvisninger gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Kjøpshjelp kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-
Veiledningstime boligstyling kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 137 573,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 16. november 2026

Ansvarlig megler
Jesper Kristiansen, Eiendomsmegler
Tlf. 41262648

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 35C

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	12 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	12 min 1.1 km

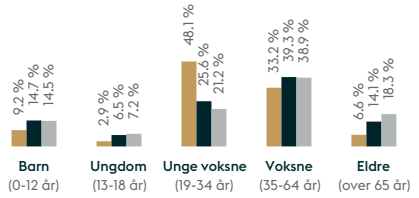
Offentlig transport

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

Barnehager

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

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

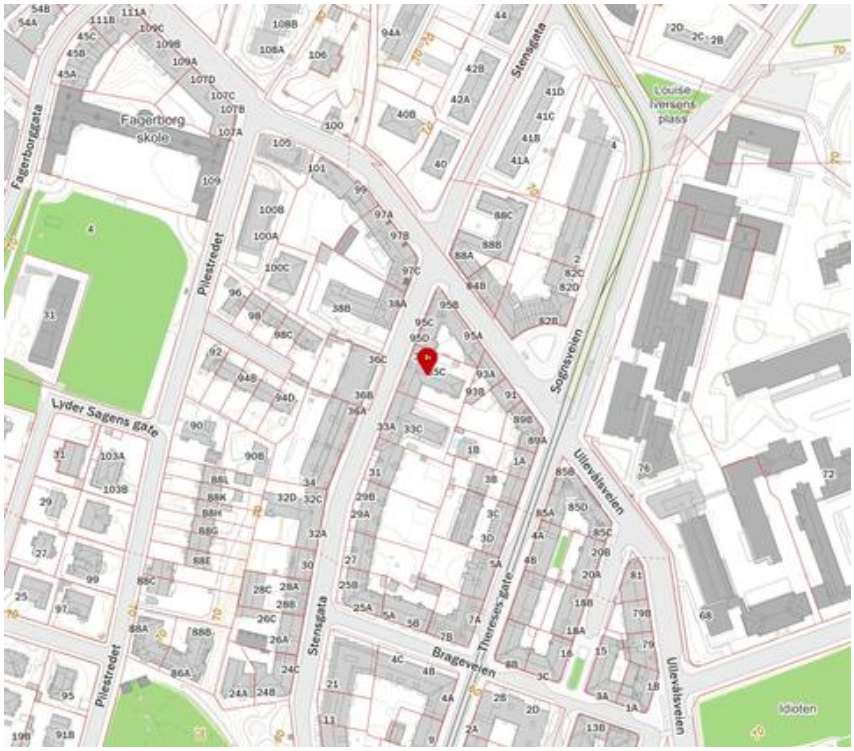
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Stensgata 35C , 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 203, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1931 **Referansenummer:** OU1096

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1902. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2013 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp bad i 2017.
- Det ble installert nye brannskiller og trådløse brannvarslere desember 2024 og april 2025.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1902. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med heltregulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til ca. 3 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

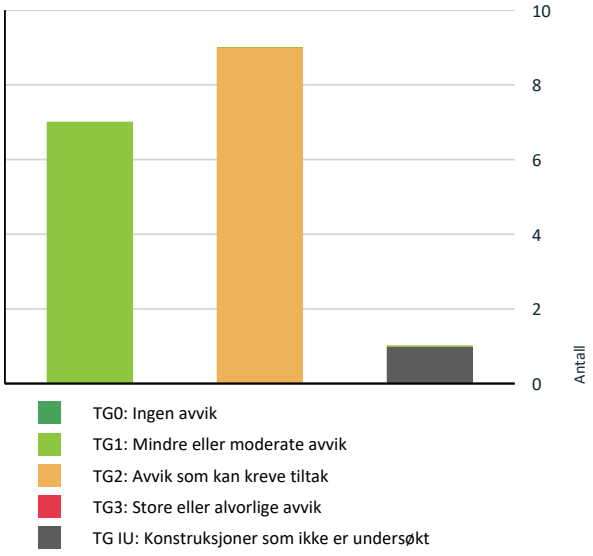
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1902

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1902. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med heltregulv og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til ca. 3 m.

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet i dusjsonen.

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.
- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil konstruksjon og redusere risikoen for følgeskader.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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 våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas utbedring eller utskifting av bunnplaten i benkeskapet for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet. Det anbefales å montere tettemuffer for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes til synlig sted.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre at eventuelle lekkasjer ledes til et synlig sted, og for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende tettemuffer kan medføre at lekkasjevann ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende fuktskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

En varmtvannstank plassert over himling på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader på underliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene av Elvia, datert 12.08.2024 med saksnummer 5411532. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplysninger om når anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ukjent.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

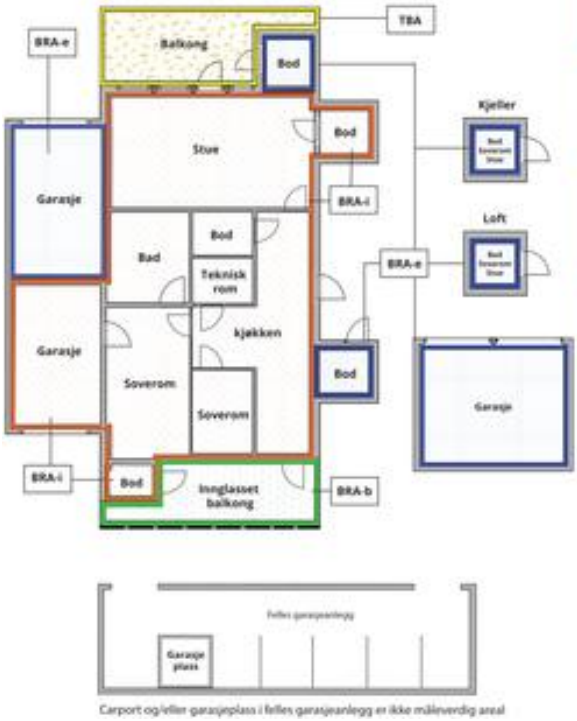
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		3		3		3	6
4. etasje	39			39			39
Kjeller		5		5			5
SUM	**39**	**8**				**3**	**50**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,4 m².
- En kjellerbod på ca. 5,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Marte Holmøy Bratteberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	203		26	1049 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 35C, 0358 OSLO

Hjemmelshaver
Marte Holmøy Bratteberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35	4 / 235	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	980875164

Felles formue
Kr. 10 203 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 31 779 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	84168083			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.08.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	08.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

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
6. nov. 2026

Oppdragsnummer
36-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 35C, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Marte Holmøy Bratteberg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 2023

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, privat forsikring
Polisenummer: 84168083
Forsikret i: Gjensidige

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: Komplett rørservice AS. Utførte mellom jan-april 2017: fullstendig oppussing av bad: alt nytt. Pigge gulv, demontering og plugging av vvs utstyr, rev eksisterende fliser på vegger og plater, nytt klosett, elektriker la nye varmekabler i gulv, inkl gulvføler, termostat og nett, nytt opplegg for rør i vegger for bad og kjøkken, inkl fordelerskap v bereder, flislegging, nye spotter i tak, montering av dimmer og db stikk, innpassing av veggsisterne, kle tak med gips inkl sparkle og male 2 strøk, ny utforminger og lister på innside dør, legging av helsveiset protan banemembran, flislegging av gulv og begge inkl smøremembran, lim, fug og silikon, understøt av membran med fall til sluk, påstøp av gulv, montering av fuktstyrt avtrekksvifte, montering av slukrenne, legging av ny gulvspon, montering av geberit smal innbygging klosett komplett m std compact skål, sete og krom trykkplate, termostat dusjbatter m garnityr krom.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett rørservice as 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: Komplett rørservice as se over

---

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: Fasade: av Polygon i 2023. Fasaden ut mot Stensgata ble også oppgradert i 2024. Utført av fagarbeidere, men usikker på firmanavn. Brannskiller og brannalarmer ble utført av monteringsleverandør SSP Sikkerhet som stod for montering og jobbet tett med Norsk Brannvern. April 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye fliser vegg kjøkken. Ny vask og kran med rør, ny oppvaskmaskin, ny stekeovn med stekeplate. Ny kjøkkenbenk. Maling av kjøkken, stue, gang og soverom inkl tak, vegger og dører +lister og stukkatur i 2020.

---

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

Nei

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

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

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

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?

Nei

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? Ja, tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør: Marcus Bratland 25.08.2025. Dokument fra Norges takseringsforbund av takstmann Bernt Ivar Thoresen 18.07.2013.

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

---

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

Nei

---

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

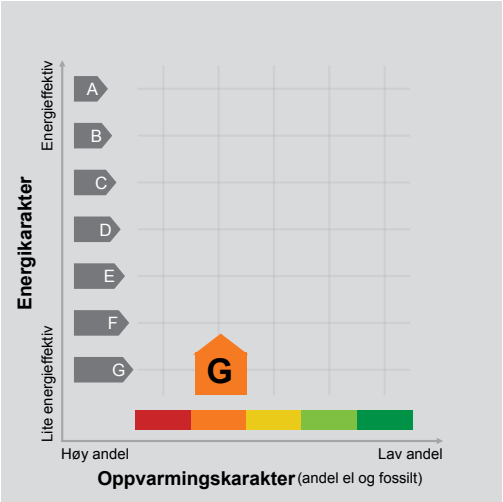
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0308/25

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 35C
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527683
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-162335
Dato	31.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 581 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 316 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 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 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0308/25 . Vår ref.: 5586-1-26 Dato: 04.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Stensgaten 35
Organisasjonsnr:	980875164
Seksjonseier:	Bratteberg, Marte Holmøy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Stensgt 35 C, 0358 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	216
Bnr.	203

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84168083.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Ved salg og utleie kan sameiet kreve administrasjonsgebyr. Beløpet fastsettes av styret. Se selskapets vedtekter ¤ 5. Styret er ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling. Fordelingsliste som viser seksjoner med tilhørende boder i kjeller og loft ligger bak husordensreglene. Ta kontakt med styret dersom det er informasjon som ikke stemmer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207572004
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,54%
Restsaldo	1 195 247,47
Innfrielsesdato:	29.02.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 599,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820757200; Adm. lån 1 - Akonto renter	165,12	
Lån nr: 9820757200; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	178,42	

Dugnad	83,00
Felleskostnader	1 860,65
Bredbånd/TV HomeNet	312,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	635,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 296,-
Annen formue:	9 919,-
Gjeld:	29 879,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207572004
Restsaldo:	27 985,59
Kapitalkostnader:	228,52
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 27 985,59,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: tri.normann@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torgeir Aas, e-post: stensgt35@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5586
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Fagerborg Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Balkongsak
8. Utskifting av vinduer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mia Gabrielle Tande Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5586 Revisjonsberetning.pdf
2. 5586 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår å beholde styrehonorar på dagens nivå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.

Sak 7

Balkongsak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Søknad om bygging av balkonger i oppgang A og C til årsmøte.

Vi er en gruppe beboere i oppgang A og C som etter grundige undersøkelser ønsker tillatelse til å bygge balkonger.

Vi søker om tillatelse til å bygge én ny balkong i tredje etasje i oppgang A og tre nye balkonger i andre til fjerde etasje i oppgang C. Balkongene er nøye skissert på vedlagte plan- og fasadetegninger fra Reiulf Ramstad Arkitekter.

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

Vi har vært i kontakt med Balkongbygg AS, som tidligere har vært ansvarlige for å sette opp andre balkonger i sameiet. Etter befaring og undersøkelse av tegninger er Balkongbygg AS positive til at Oslo kommune vil godkjenne byggingen av balkongene innenfor alle lover, regler og skjønn som Plan- og bygningsetaten må forholde seg til. I god naboånd er det etablert god dialog med tilstøtende leilighet (3. etasje, Oppgang A), som vil kunne se balkongen som bygges i oppgang A). Naboen er kjent med tiltaket / søknaden og har ikke uttrykt motstand mot byggingen av balkongen. Det er viktig å presisere at vi ønsker å fremme vedtak for bygging av balkonger i de to oppgangene separat fra hverandre, det vil si balkong i oppgang A separat fra balkonger i oppgang C, og at det derfor stemmes over i to uavhengige avstemninger. For ordens skyld legger vi ved ytterligere tegninger som viser nye balkonger i kun oppgang C, ny balkong i kun oppgang A og nye balkonger samlet i både A-oppgangen og C-oppgangen.

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

Vi håper på positiv respons!

Forslag til vedtak:

1. JA eller NEI til bygging av balkonger i seksjon 12, 19 og 26

2. JA eller NEI til bygging av balkong i seksjon 18

Vedlegg: • Tegninger fra Reiulf Ramstad Arkitekter

Med vennlig hilsen, Henrik Tveit (Kontaktperson i balkongsaken)

Styrets innstilling

Henvisning: Sak 7 fra ordinært årsmøte 20.05.2025 **Tidligere vedtak:** Saken ble ikke vedtatt. Generalforsamlingen besluttet at saken måtte utredes nærmere, særlig med hensyn til innsynsforhold og øvrige konsekvenser, før den kunne behandles på nytt årsmøte.

1. Innledning og sakens bakgrunn

Styret i Sameiet Stensgata 35B, bestående av Torgeir Aas og Ola Thune Øritsland (ekskl. Kristian Aalerud), har gjennomgått og behandlet mottatt søknad fra seksjonseiere i oppgang A og C vedrørende etablering av nye balkonger.

Saken ble gjenstand for betydelig diskusjon under ordinært årsmøte 20.05.2025. For å sikre en forsvarlig, transparent og saklig behandling har styret gått gjennom saken og trukket frem følgende momenter som bør belyses i forbindelse med at saken tas opp på årsmøtet 2026.

Styret presiserer at vurderingsmomentene nedenfor er ment å legge til rette for et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag for generalforsamlingen.

2. Vurderingstemaer

2.1 Størrelse og utforming

Det fremgår av vedlagte tegninger at balkongene det søkes tillatelse om å bygge er foreslått med kortere lengde enn eksisterende balkonger i oppgang C.

Styret bemerker at ulik størrelse og utforming kan medføre et mindre helhetlig og arkitektonisk sammenhengende uttrykk for byggets fasade.

I søknaden er det anført at redusert størrelse er valgt for å «hensynta alle interesser i sameiet». Styret ber om at søkerne redegjør nærmere for hvilke konkrete hensyn som er vektlagt, og hvordan disse er vurdert opp mot alternative løsninger.

2.2 Plassering – seksjon 12, 19 og 26

For seksjonene 12, 19 og 26 er det oversendt én plantegning for én etasje.

Styret ber om at det enten: i) bekreftes skriftlig at plantegningen er identisk for samtlige aktuelle etasjer, eller ii) fremlegges plantegning for hver etasje der tiltaket er planlagt.

Formålet med dette er å kunne vurdere eventuelle variasjoner i innsyn.

2.3 Plassering – seksjon 18

Når det gjelder seksjon 18, ber styret om at følgende forhold belyses særskilt:

- Innsynsforhold overfor tilstøtende hjørneleiligheter.
- Muligheten for alternativ plassering, herunder en eventuell forskyvning i retning mot Stensgata 33, dersom dette kan redusere ulemper for berørte seksjoner.

Styret presiserer at etablering av én balkongløsning kan skape forventning om likebehandling ved senere søknader, men tydeliggjør at det aktuelle . Generalforsamlingen bør derfor være bevisst på at vedtaket kan få rettslig og praktisk betydning utover de konkrete seksjonene som nå er omfattet.

3. Kommunikasjon med berørte seksjonseiere

Søkerne har opplyst at det har vært dialog med tilstøtende seksjonseiere, og at det etter deres oppfatning ikke foreligger innsigelser.

Styret legger til grunn at eventuelle berørte parter gis anledning til å uttale seg direkte overfor generalforsamlingen.

Oppsummering av historikk:

Annet

· Eventuelle vedtak vil fremdeles være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten, og andre nødvendige tillatelser fra kommunen må foreligge før arbeidet igangsettes.

· Samtlige kostnader knyttet til prosjektering, søknadsprosess, oppgøring og eventuele følgekostnader bæres fullt ut av de aktuelle seksjonseierne

- Seksjonseierne har det fulle vedlikeholdsansvaret for balkongene, med mindre annet uttrykkelig vedtas.
- Eventuelle fremtidige skader på bygningskropp eller felleskonstruksjoner som følge av tiltaket skal dekkes av tiltakshaverne.

· Til Torgeir: Det bør avklares hvordan balkongene skal innarbeides i sameiets bygningsforsikring, og hvem som skal bære eventuell økt forsikringspremie.

-

5. Avslutning

Styret har som mål å legge til rette for en saklig, balansert og forsvarlig behandling av saken. Det er avgjørende at generalforsamlingen fatter vedtak på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, hvor både tiltakshavernes interesser og øvrige seksjonseieres rettigheter og bokvalitet er vurdert.

Saken fremmes derfor for behandling i årsmøtet med ovennevnte presiseringer og forbehold.

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

JA eller NEI til bygging av balkong i seksjon 18

Vedlegg

3. 251106 Tegninger balkong_SG35 (1).pdf

Sak 8

Utskifting av vinduer

Forslag fremmet av:
Helene Louise Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utskifting av vinduer er en stor sak i en bygård på gul liste. I vedtak fra ble det gjennomført en vedtektsendring som gir ansvaret til den enkelte seksjonseier. Vurder om styret i samarbeid med Oslo By- og planavdeling kan få satt en standard for vinduene som den enkelte seksjonseier kan bruke i sin søknad om Vindusutskifting.

Styrets innstilling

Dialogen med Oslo kommune vil være krevende å gjennom. Styret anbefaler å opprettholde dagens system.

Forslag til vedtak

Opprettholde vedtak fra 2020.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret, styreleder og 2 styremedlemmer, har sittet i 2 år Mai 2026. Sameiet er avhengig av å ha et fungerende styre. Ved å delta i styret vil du lære mer om sameiet og bidra til et positivt bomiljø for alle seksjonseiere. Samtidig som du også er med på å sikre din egen investering i din leilighet. Arbeidsbelastningen er moderat.

Skal vi leie inn et styre fra private selskaper vil styrekostnaden øke (les antagelig høyere husleie for den enkelte). Dette samtidig som service som Ola og Kristian yter i daglige saker som nøkler, snømåking, kontakt med vaktmester etc. blir borte.

Styret har ikke fått inn frivillige enda. Ber hver enkelt seksjonseier vurdere om dere vil bidra til et godt bomiljø.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

2025 har vært et roligere år en 2024. Vi har etter at brannsystemet og brannsikringen i kjeller og sprekker i fasaden var ferdigstilt våren 2025 har det ikke vært noen store saker styret har hatt befatning med. Styret har i snitt avholdt ett styremøte hver måned, Ola og Kristian har ivaretatt mottak av nye seksjonseiere med fellesnøkler og navneskilt.

Styret avholdt kombinert styrmiddag/styremøte før jul.

Styret har ikke involvert noen innleide for støtte til saksbehandling, og generelt gjort tiltak for å holde utgifter nede. Det har vært jobbet mye opp i mot forsikringselskapet for å holde forsikringspremien så lav som mulig. Totalt har dette medført at styret har foreslått for årsmøtet å ikke øke husleien i år heller. Da vi mener sameiet har en sunn økonomi.

Det er fremdeles noen utfordringer med brannalarmsystemet som styret i samarbeid med Norsk brannvern jobber med å løse.

Det har vært gjennomført høst- og vårdugnad. I tillegg har Edvard tatt ansvar for å klippe ned noen av trærne i bakgården.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8L2PV-7MJJU-K82EI-XF2AZ-ODZ33-FC7BM

STENSGATEN 35 SAMEIE
ORG.NR. 980875164, KLIENTNR. 5586

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 635 921	1 689 403	1 706 000	1 630 000
Vaskeri	9	3 300	1 700	5 000	5 000
Andre inntekter	3	601 368	971 422	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 240 589**	**2 662 525**	**1 711 000**	**1 635 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 382	-6 123	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-96 925	-92 498	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-6 170	-26 128	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-961 437	-1 084 345	-259 000	-259 390
Forsikringer		-303 717	-299 064	-360 000	-340 000
Kommunale avgifter	8	-346 640	-319 267	-352 000	-374 895
Energi/fyring	10	-33 496	-35 493	-50 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 808	-115 692	-121 000	-124 630
Andre driftskostnader	11	-129 518	-130 361	-154 000	-143 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 109 193**	**-2 223 070**	**-1 557 000**	**-1 542 845**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**131 396**	**439 456**	**154 000**	**92 155**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	510 344	0	0
DRIFTSRESULTAT		**131 396**	**949 799**	**154 000**	**92 155**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 291	34 342	0	0
Finanskostnader	13	-98 054	-143 136	-138 000	-87 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-60 763**	**-108 794**	**-138 000**	**-87 000**
ÅRSRESULTAT		**70 634**	**841 005**	**16 000**	**5 155**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		70 634	841 005		

STENSGATEN 35 SAMEIE
ORG.NR. 980875164, KLIENTNR. 5586

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 884	105
Andre kortsiktige fordringer	14	541	1 542
Driftskonto OBOS-banken		619 338	837 895
Sparekonto OBOS-banken		35 710	29 630
SUM OMLØPSMIDLER		**663 473**	**869 172**
SUM EIENDELER		**663 473**	**869 172**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-693 844	-764 478
SUM EGENKAPITAL		**-693 844**	**-764 478**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 276 111	1 357 254
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 276 111**	**1 357 254**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 458	22 246
Leverandørgjeld		56 255	253 587
Påløpte renter		492	562
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 205**	**276 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**663 473**	**869 172**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026
Styret i Stensgaten 35 Sameie

Torgeir Aas | Kristian André Aalerud | Ola Thune Øritsland

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	30 876
Felleskostnader	1 309 784
Bredbånd/TV HomeNet	116 064
Lånekostnad I	172 493
Regulering Lånekostnad I	6 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 635 921**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	-17 382
Kapitalinnkalling	618 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**601 368**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 382
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 382**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-305 925
Drift/vedlikehold VVS	-739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 685
Drift/vedlikehold brannsikring	-631 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 040
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 798
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-961 437**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-229 465
Feie- og tilsynsgebyr	-7 290
Renovasjonsgebyr	-109 885
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-346 640**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	3 300
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**3 300**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-33 496
SUM ENERGI / FYRING	**-33 496**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Diverse utstyr	-837
Lyspærer og sikringer	-705
Vaktmestertjenester	-46 127
Renhold ved firmaer	-73 692
Andre driftskostnader	-2 025
Andre kontorkostnader	-375
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 739
Øreavrunding	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-129 518**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	32 827
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 782
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 080
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720
Andre renteinntekter	882
SUM FINANSINNTEKTER	**37 291**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-98 054
SUM FINANSKOSTNADER	**-98 054**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	541
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**541**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**0**

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

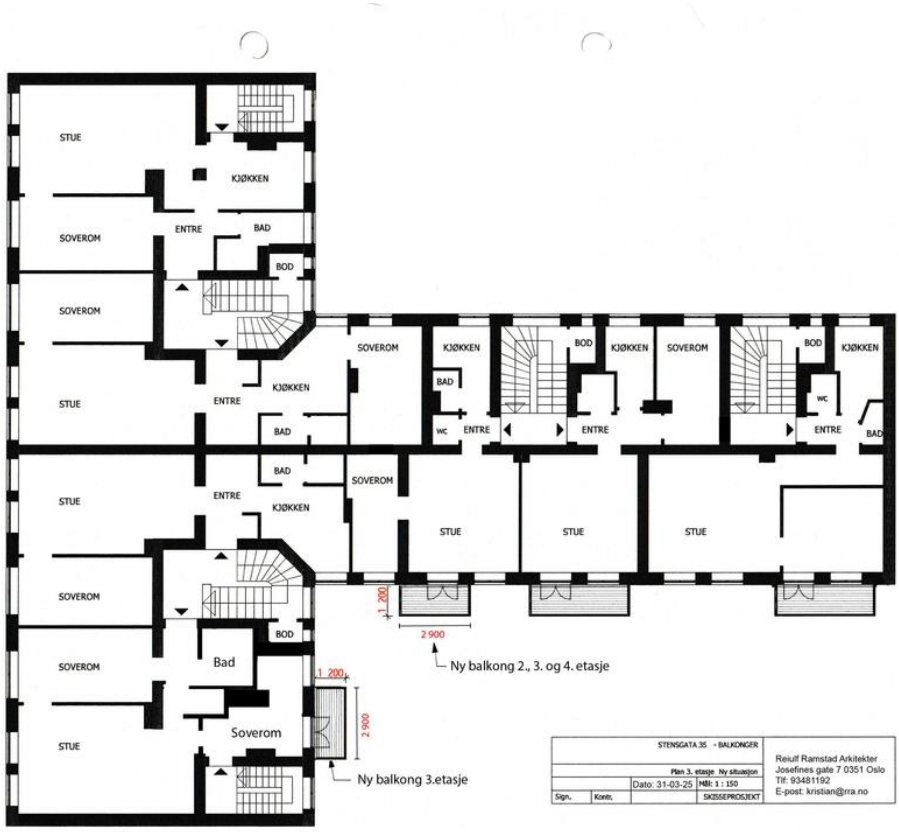
NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

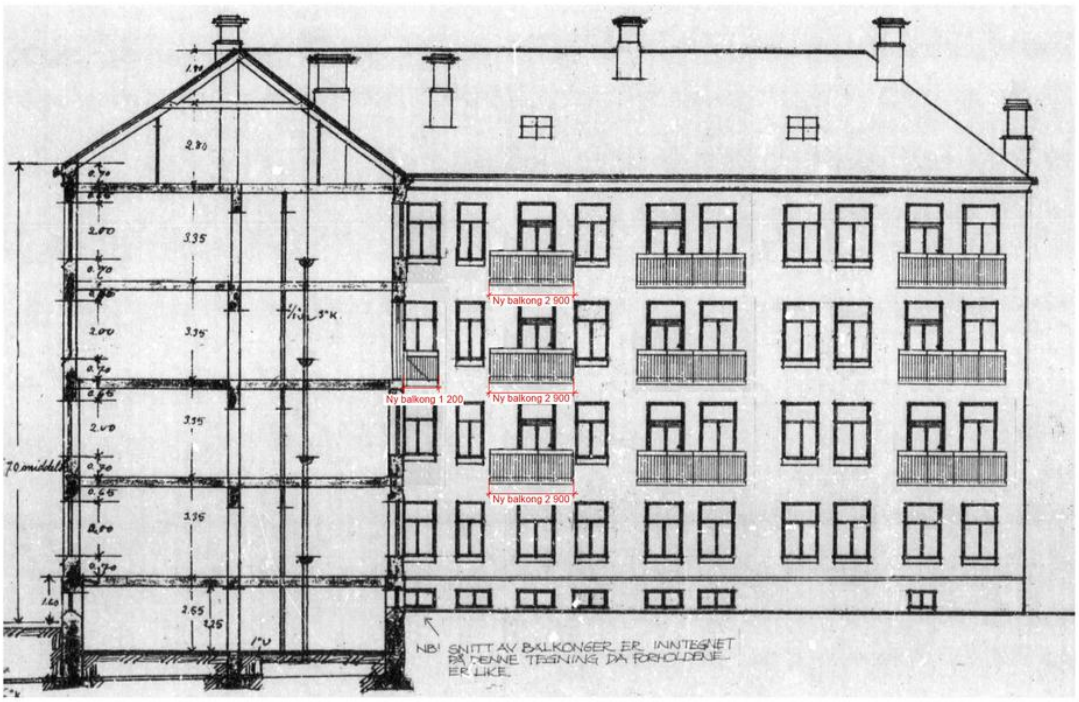
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-2 717 705	
Nedbetalt tidligere	1 360 451	
Nedbetalt i år	81 143	
		-1 276 111
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 276 111**


STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
BAD
BOD
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BAD
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
wc
ENTRE
BOD
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
BOD
KJØKKEN
wc
ENTRE
BAD
BAD
STUE
ENTRE
KJØKKEN
SOVEROM
STUE
STUE
STUE
SOVEROM
BOD
SOVEROM
Bad
STUE
Soverom
1 200
2 900
1 200
2 900
Ny balkong 2., 3. og 4. etasje
Ny balkong 3.etasje
STENSGATA 35 + BALKONGER
Plan 3. etasje Ny situasjon
Dato: 31-03-25
M&h: 1 : 150
Sign.
Kontr.
SKISSEPROSJEKT
Reiulf Ramstad Arkitekter
Josefines gate 7 0351 Oslo
Tlf: 93481192
E-post: kristian@rra.no



STENSGATA 35 - BALKONGER			Reiulf Ramstad Arkitekter Josefines gate 7 0351 Oslo Tlf: 93481192 E-post: kristian@rra.no
HOVEDFASADE MOT GÅRDSROM Ny situasjon			
	Dato: 31-03-25		
Sign.	Kontr.	SKISSEPROSJEKT	



STENSGATA 35 - BALKONGER			Reiulf Ramstad Arkitekter Josefines gate 7 0351 Oslo Tlf: 93481192 E-post: kristian@rra.no
HOVEDFASADE MOT GÅRDSROM Ny situasjon			
	Dato: 31-03-25	Mål: 1 : 150	
Sign.	Kontr.	SKISSEPROSJEKT	



Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

Organisasjonsnummer: 980875164
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Fagerborg Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mia Gabrielle Tande Gabrielsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Deltakere på årsmøtet registreres elektronisk ved oppmøte. Innleverte fullmakter registreres særskilt. Den elektroniske registreringen, sammen med innleverte fullmakter, legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marte Holmøy Bratteberg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Styrets innstilling
Styret foreslår å beholde styrehonorar på dagens nivå.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Balkongsak

Søknad om bygging av balkonger i oppgang A og C til årsmøte.

Vi er en gruppe beboere i oppgang A og C som etter grundige undersøkelser ønsker tillatelse til å bygge balkonger.

Vi søker om tillatelse til å bygge én ny balkong i tredje etasje i oppgang A og tre nye balkonger i andre til fjerde etasje i oppgang C. Balkongene er nøye skissert på vedlagte plan- og fasadetegninger fra Reiulf Ramstad Arkitekter.

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

Vi har vært i kontakt med Balkongbygg AS, som tidligere har vært ansvarlige for å sette opp andre balkonger i sameiet. Etter befaring og undersøkelse av tegninger er Balkongbygg AS positive til at Oslo kommune vil godkjenne byggingen av balkongene innenfor alle lover, regler og skjønn som Plan- og bygningsetaten må forholde seg til. I god naboånd er det etablert god dialog med tilstøtende leilighet (3. etasje, Oppgang A), som vil kunne se balkongen som bygges i oppgang A). Naboen er kjent med tiltaket / søknaden og har ikke uttrykt motstand mot byggingen av balkongen. Det er viktig å presisere at vi ønsker å fremme vedtak for bygging av balkonger i de to oppgangene separat fra hverandre, det vil si balkong i oppgang A separat fra balkonger i oppgang C, og at det derfor stemmes over i to uavhengige avstemninger. For ordens skyld legger vi ved ytterligere tegninger som viser nye balkonger i kun oppgang C, ny balkong i kun oppgang A og nye balkonger samlet i både A-oppgangen og C-oppgangen.

Spesifikasjon
Oppgang C 2. Etasje Seksjon 12

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

Vi håper på positiv respons!

Forslag til vedtak:

1. JA eller NEI til bygging av balkonger i seksjon 12, 19 og 26

2. JA eller NEI til bygging av balkong i seksjon 18

Vedlegg: • Tegninger fra Reiulf Ramstad Arkitekter

Med vennlig hilsen, Henrik Tveit (Kontaktperson i balkongsaken)

Styrets innstilling
Henvisning: Sak 7 fra ordinært årsmøte 20.05.2025 **Tidligere vedtak:** Saken ble ikke vedtatt. Generalforsamlingen besluttet at saken måtte utredes nærmere, særlig med hensyn til innsynsforhold og øvrige konsekvenser, før den kunne behandles på nytt årsmøte.

1. Innledning og sakens bakgrunn

Styret i Sameiet Stensgata 35B, bestående av Torgeir Aas og Ola Thune Øritsland (ekskl. Kristian Aalerud), har gjennomgått og behandlet mottatt søknad fra seksjonseiere i oppgang A og C vedrørende etablering av nye balkonger.

Saken ble gjenstand for betydelig diskusjon under ordinært årsmøte 20.05.2025. For å sikre en forsvarlig, transparent og saklig behandling har styret gått gjennom saken og trukket frem følgende momenter som bør belyses i forbindelse med at saken tas opp på årsmøtet 2026.

Styret presiserer at vurderingsmomentene nedenfor er ment å legge til rette for et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag for generalforsamlingen.

2. Vurderingstemaer

2.1 Størrelse og utforming

Det fremgår av vedlagte tegninger at balkongene det søkes tillatelse om å bygge er foreslått med kortere lengde enn eksisterende balkonger i oppgang C.

Styret bemerker at ulik størrelse og utforming kan medføre et mindre helhetlig og arkitektonisk sammenhengende uttrykk for byggets fasade.

I søknaden er det anført at redusert størrelse er valgt for å «hensynta alle interesser i sameiet». Styret ber om at søkerne redegjør nærmere for hvilke konkrete hensyn som er vektlagt, og hvordan disse er vurdert opp mot alternative løsninger.

2.2 Plassering – seksjon 12, 19 og 26

For seksjonene 12, 19 og 26 er det oversendt én plantegning for én etasje.

Styret ber om at det enten: i) bekreftes skriftlig at plantegningen er identisk for samtlige aktuelle etasjer, eller ii) fremlegges plantegning for hver etasje der tiltaket er planlagt.

Formålet med dette er å kunne vurdere eventuelle variasjoner i innsyn.

2.3 Plassering – seksjon 18

Når det gjelder seksjon 18, ber styret om at følgende forhold belyses særskilt:

- Innsynsforhold overfor tilstøtende hjørneleiligheter.
- Muligheten for alternativ plassering, herunder en eventuell forskyvning i retning mot Stensgata 33, dersom dette kan redusere ulemper for berørte seksjoner.

Styret presiserer at etablering av én balkongløsning kan skape forventning om likebehandling ved senere søknader, men tydeliggjør at det aktuelle . Generalforsamlingen bør derfor være bevisst på at vedtaket kan få rettslig og praktisk betydning utover de konkrete seksjonene som nå er omfattet.

3. Kommunikasjon med berørte seksjonseiere

Søkerne har opplyst at det har vært dialog med tilstøtende seksjonseiere, og at det etter deres oppfatning ikke foreligger innsigelser.

Styret legger til grunn at eventuelle berørte parter gis anledning til å uttale seg direkte overfor generalforsamlingen.

Oppsummering av historikk:

Annet

· Eventuelle vedtak vil fremdeles være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten, og andre nødvendige tillatelser fra kommunen må foreligge før arbeidet igangsettes.

· Samtlige kostnader knyttet til prosjektering, søknadsprosess, oppgøring og eventuele følgekostnader bæres fullt ut av de aktuelle seksjonseierne

- Seksjonseierne har det fulle vedlikeholdsansvaret for balkongene, med mindre annet uttrykkelig vedtas.
- Eventuelle fremtidige skader på bygningskropp eller felleskonstruksjoner som følge av tiltaket skal dekkes av tiltakshaverne.

· Til Torgeir: Det bør avklares hvordan balkongene skal innarbeides i sameiets bygningsforsikring, og hvem som skal bære eventuell økt forsikringspremie.

-

5. Avslutning

Styret har som mål å legge til rette for en saklig, balansert og forsvarlig behandling av saken. Det er avgjørende at generalforsamlingen fatter vedtak på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, hvor både tiltakshavernes interesser og øvrige seksjonseieres rettigheter og bokvalitet er vurdert.

Saken fremmes derfor for behandling i årsmøtet med ovennevnte presiseringer og forbehold.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> JA eller NEI til bygging av balkonger i seksjon 12, 19 og 26

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Forslag 1: Vedtatt med 8For,3,mot,1 blank Forslag 2: Ikke vedtatt med 7for, 4 mot, 1 blank**

Forslag til vedtak 2:
JA eller NEI til bygging av balkong i seksjon 18

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utskifting av vinduer

Utskifting av vinduer er en stor sak i en bygård på gul liste. I vedtak fra ble det gjennomført en vedtektsendring som gir ansvaret til den enkelte seksjonseier. Vurder om styret i samarbeid med Oslo By- og planavdeling kan få satt en standard for vinduene som den enkelte seksjonseier kan bruke i sin søknad om Vindusutskifting.

Styrets innstilling
Dialogen med Oslo kommune vil være krevende å gjennom. Styret anbefaler å opprettholde dagens system.

Forslag til vedtak:
Opprettholde vedtak fra 2020.

✓ **Vedtatt. Kun en orienteringssak. Ikke vedtakssak**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret, styreleder og 2 styremedlemmer, har sittet i 2 år Mai 2026. Sameiet er avhengig av å ha et fungerende styre. Ved å delta i styret vil du lære mer om sameiet og bidra til et positivt bomiljø for alle seksjonseiere. Samtidig som du også er med på å sikre din egen investering i din leilighet. Arbeidsbelastningen er moderat.

Skal vi leie inn et styre fra private selskaper vil styrekostnaden øke (les antagelig høyere husleie for den enkelte). Dette samtidig som service som Ola og Kristian yter i daglige saker som nøkler, snømåking, kontakt med vaktmester etc. blir borte.

Styret har ikke fått inn frivillige enda. Ber hver enkelt seksjonseier vurdere om dere vil bidra til et godt bomiljø.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Torgeir aas

Følgende stilte til valg:
Torgeir aas

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ola Thune Øritsland
Kristian André Aalerud

Følgende stilte til valg:
Ola Thune Øritsland
Kristian André Aalerud

Ordensregler for Sameiet Stensgt. 35

Endret ved årsmøte mai 2021

1. Fellesrom
   Alle beboerne har felles ansvar for å holde orden i fellesrommene. Uvedkommende gjenstander vil bli fjernet ved dugnadene.
2. Søppel
   Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkassene. Søppel som kastes må være innpakket.
3. Inngangsdører
   Alle fellesdører skal til enhver tid være låst. Påse at ytterdører og porten alltid er smekket i lås. Det henstilles til beboerne ikke å åpne ytterdørene for uvedkommende.
4. Nattero
   Ingen form for høyt lydnivå tillates mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon. Vis hensyn!
5. Vaskeriet
   De som benytter felles vaskerom har også ansvar å holde orden i vaskerommet i henhold til ordensregler for vaskerommet. Ved eventuelle feil, kontakt styret.
6. Vask og renhold
   Renhold av oppgangene innbefatter avsatsene utenfor den enkeltes inngangsdør samt trappene ned til neste leilighetsdør, evt. utgangsdør/ kjellerdør. Med mindre sameiet benytter seg av eksternt renhold av oppgangene, plikter brukere ved samme avsats å dele renholdsplikten annenhver uke, slik at trappene vaskes hver uke. Sameierne plikter å påse at det ikke oppbevares gjenstander i trappeoppgangene som kan være til hinder for renhold.
7. Balkong
   Bruken av balkongen skal ikke være til sjenanse for beboerne. Løse gjenstander må sikres mot å falle ned. Risting av tepper o.l. tillates ikke.
8. Parkering av motorkjøretøy
   Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy foran porten eller inne i bakgården, med mindre dette er søkt og godkjent av styret. Dette er av hensyn til snørydding, søppeltømming og eventuell brann, samt støy og generell trivsel.
9. Innkjøring gjennom portrommet
   Innkjøring med bil eller kjøretøy/henger tyngre enn 400 kg gjennom portrommet er forbudt, fordi armeringsjernet i betongen er rustet bort.
10. Sykkelparkering
    Sykler skal stå i sykkelstativ. Det er ikke tillatt å parkere sykler i portrommet.
11. Husdyr i gården
    Husdyr skal ikke oppholdes i fellesareal (både inne og ute) uten tilsyn, og ekskrementer skal ryddes bort. Hunder holdes vekk fra plener slik at de ikke gjør fra seg eller graver i plen. Styret har fullmakt til å iverksette tiltak dersom denne ordensregelen ikke etterfølges. Eiere/leietakere, må gi beskjed om hundehold til styret.
12. Vaktmestertjeneste
    Styret fører tilsyn med gården. Arbeid som innebærer inngrep i bygningsmassen, inkl bytte av vinduer og balkongdører, samt det som kan påvirke naboer (slik som utkobling av vann og el) skal rapporteres og godkjennes av styret. Beboere skal også informere styret ved større oppussing av egen leilighet.
13. Nabovarsel ved oppussing

Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal naboer i samme og tilstøtende oppgang(er) varsles i forkant (oppslag med informasjon om kontaktperson, varighet osv.).

14. Brannsikkerhet
    Alle seksjoner plikter å ha et brannslokningsapparat og installert FG-godkjent, fungerende røykvarsler.

Informasjonsskriv Stensgaten 35 Sameie

Send informasjon til styret i sameiet med en gang

Styret i sameiet trenger din kontaktinformasjon. Så snart du har kjøpt leiligheten ber vi om at du sender e-post til styret (stensgt35@styrerommet.no) og oppgir følgende kontaktinformasjon: Ditt navn, adresse, tlf.nr. e-post-adresse, og evt. andre forhold du mener styret bør kjenne til. Gi også beskjed om hvilket navn som skal stå på postkassen og på ringeklokken. Styret bestiller postkasseskilt og legger det i din postkasse så snart det er klart (tar vanligvis inntil to uker). Styret sørger også for riktig navn på ringeklokken.

Utleie

Styret er opptatt av å ha et godt bomiljø, og er i tillegg ansvarlige for å ha oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet. Dersom du har tenkt til å leie ut din leilighet, må dette godkjennes av styret på forhånd. Dette er også en sikkerhet for deg som eier. Unnlater du å innhente godkjenning kan det medføre krav om utkastelse. Her finner du nyttig informasjon om hvordan du bør gå frem ved utleie:

- https://www.husleie.no/ressurser/artikler-om-boligutleie/valg-av-leietaker/
- https://www.husleie.no/ressurser/artikler-om-boligutleie/kredittsjekk-av-leietakere/

Ved utleie krever sameiet administrasjonsgebyr. Beløpet skal dekke sameiets omkostninger ved utleie (postkasseskilt, ringeklokke m.m.) og utgjør p.t. kr. 500,- pr. ny utleie. Søknad om godkjenning av utleie kan sendes styret pr. e-post med navn og annen relevant informasjon på leietakerne.

Dugnad

Sameiet avholder dugnader vår og høst. Oppslag om dette blir satt opp/sendt ut. Dette er en fin anledning til å bidra og bli bedre kjent med de andre som bor i sameiet. På dugnaden får du også anledning til å kvitte deg med ting du ønsker å kaste (søppelcontainer blir plassert ut). De som deltar får refundert dugnadspenger med kr.450,- pr. gang.

Fordelingsliste boder

Vedlagt følger fordelingsliste som viser seksjoner med tilhørende boder i kjeller og loft. Ta kontakt med styret dersom det er informasjon som ikke stemmer.

Bredbånd og TV

Sameiet har avtale med HomeNet om levering av høyhastighets bredbånd fibernett, produktnavn "Internett 1000/1000". Du blir fakturert for dette over felleskostnadene. Dersom du ønsker TV-pakke må du bestille dette separat. HomeNet har gunstige priser på avtale med Riks-TV, Viasat og Snap TV.

Velkommen til oss!
Mvh Styret i Stensgaten 35 Sameie

V E D T E K T E R

for

Sameiet Stensgaten 35

(endring vedtatt på årsmøtet 27.04.2000).
(endring vedtatt på årsmøte 29.04.2003)
(endring vedtatt på årsmøte 19.03.2009)
(endring vedtatt på årsmøtet 15.04.2010)
(endring vedtatt på årsmøtet 13.01.2021)

1.
Eiendommen Stensgaten 35, gnr 216 bnr 203 i Oslo, er i overensstemmende med oppdelingsbegjæring av 21.4.1976, delt opp i 31 seksjoner, herav en næringsseksjon. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med senere tinglyste endringer er bindende for sameierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov av 23. mai 1997 nummer 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven), som gjelder for sameiet. Overdragelse av seksjoner må kun funne sted på de vilkår som er inntatt i dette dokument og disse sameievedtekter. Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameiet får ikke anvendelse for eierseksjoner.

FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE, HEFTELSESFORM

2. Rett til bruk.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende kjeller og loftsboder (jfr oppdelingsbegjæringen av 21.04.76) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. Eierseksjonslovens §6 sjette ledd.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens §13 annet ledd.
Sameiermøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Vedlikehold og utbedringer av balkonger og takterrasser er den enkelte seksjonseiers ansvar. Utgifter i forbindelse med vedlikehold og utbedringer skal ikke belastes sameiet. Eventuelle skader på fellesareal som følge av arbeid med balkonger og takterrasser skal rettes opp og bekostes av den enkelte seksjonseier. Når det gjelder takterrasser, må det foretas et skille mellom utbedringer som skyldes ”vanlig” vedlikehold av terrassen, og utbedringer som skyldes konstruksjonsfeil eller bygningsmessige svakheter ved terrassen.

Unntak fra eierseksjonsloven § 32: I tråd med etablert sedvane i sameiet, påligger ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører den enkelte seksjonseier, og skal bekostes av denne. Utskifting skal skje iht. veileder, og styret skal informeres i forkant.

4. Installasjoner m.m.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5. Rettslig rådighet
Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Ved salg og utleie kan sameiet kreve administrasjonsgebyr. Beløpet fastsettes av styret.

Sameierne har fri rett til å overdra sine seksjoner med tilhørende ideelle andeler av eiendommen, og med de forpliktelser og rettigheter som følger av vedtekter og husordensregler. I slike tilfeller plikter ny eier å underrette forretningsfører og styret om den nye sameierens navn og om tidspunktet for overtakelse, innen en måned etter overdragelsestidspunktet. Navneskiltet blir endret når navneendring er meddelt og administrasjonsgebyret betalt.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av Sameiet. Forretningsfører gis fullmakt til godkjenning, styret informeres om ny eier.Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved utleie av seksjoner plikter sameierne å underrette forretningsføreren og styret om leietakers navn og om egen adresse i leieperioden. Sameierne er forpliktet til å sørge for at deres leietakere overholder vedtektenes bestemmelser og husordensreglene.

Styret plikter å overlevere nye sameiere de til enhver tid gjeldende vedtekter, husordensregler, innbetalingsblanketter og annen relevant informasjon.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale à kontobeløp forskuddsvis hver måned fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. À kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiemøte har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

7. Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Panterett for sameiernes forpliktelser
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

9. Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 10. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og §4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

10. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 9 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i punktet her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

11. Vedtekter
Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Slike vedtak kan bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

BESLUTNINGSMYNDIGHET

12. Sameiermøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

13. Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene (for år 2000 tilsvarer 5% kr. 22.912).

Endringer som gjelder sameiebrøker med konsekvenser for fellesutgifter eller gjelder en enkelt eller et mindretall av sameiernes rettigheter og plikter, må det avgis 28/31 stemmer for beslutningen.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

14. Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

15. Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

SAMEIERMØTE

16. Sameiermøte
Sameiet skal ledes av et styre på fire medlemmer.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

17. Innkalling til sameiermøte
Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet: Skal et forslag som etter vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

18. Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) vedta budsjett for inneværede kalenderår
d) velge styremedlemmer og
e) styreleder.

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

Sameiermøtet kan ellers bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiemøte for avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

19. Møteledelse, Protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

20. Sameiermøtets vedtak
Hver seksjonseier har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt 9 og 10 foran.

STYRE OG FORRETNINGSFØRER

21. Styre
Sameiet skal ha et styre bestående av 3 ordinære styremedlemmer og et varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges av sameiermøtet særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiemøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i pkt 13 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

22. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styreledere stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

23. Styrets oppgaver

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

24. Forretningsfører o.a.
Sameiermøtet tilsetter forretningsfører.

Styret ansetter andre funksjonærer enn forretningsfører, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og sier dem opp eller gir dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

25. Ugildhet
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

26. Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av samtlige fire styremedlemmer i felleskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

REGNSKAP OG REVISJON

27. Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

28. Revisjon
Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

29.
Nærværende sameievedtekter er vedtatt på det ordinære sameiermøtet den 27.april 2000 og trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves sameievedtektene av 3.5.1994.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/08828-5	Zeeshan Aziz	01.09.2026

Adresse: Stensgata 35C
Eiendom: 216/203
Ansvarlig søker: Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakshaver: Kristian André Aalerud

Tillatelse til tiltak - Stensgata 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av tre balkonger mot bakgård, mottatt 06.08.2026.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder etablering av tre balkonger mot bakgård på en bygård i Stensgata 35, i bydel St. Hanshaugen.

Balkongene oppføres over hverandre i 2. 3. og 4. etasje. De har dybde på 1,2 meter og bredde på 2,0 meter. Balkongene får rekkverk i samme utforming som eksisterende balkonger på samme fasade; utenpåliggende svartlakkerte spiler.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan «Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», S-2255 vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Eiendommen er på Byantikvaren sin gule liste.

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

Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket på samrådsmøte avholdt 19.08.2026. De skriver følgende:

> *I henhold til Balkongveilederens retningslinjer skal balkonger på fasaden til sammen ikke overskride 1/3 av fasadelengden. Dette er imidlertid en ganske lang fasade, og de ønskede balkongene påvirker ikke kulturminnene vesentlig negativt. Dersom det er mulig bør balkongene gjøres noe smalere, så man kommer nærmere retningslinjen på 1/3, og i tillegg kommer da balkongene noe lenger unna vinduene i fasaden. Byantikvaren vil ikke motsette seg om PBE her vil akseptere et lite avvik fra veilederen i dette tilfellet.*

Tiltaket er omprosjektert

Plan- og bygningsetaten har i brev av 19.08.2026 anbefalt omprosjektering av tiltaket. Vår anbefaling er tatt til følge, og det er det omprosjekterte tiltaket sendt inn 25.08.2026 som er lagt til grunn for vår vurdering.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsetaten er positiv til at tiltaket er omprosjektert etter vår anbefaling. Ved å redusere lengden på balkongene vil de oppta en mindre del av fasaden, og det vil være større avstand til sideliggende vinduer. Balkongene får samme utforming som eksisterende balkonger, og har en ordnet plassering over hverandre. De er derfor godt tilpasset eksisterende bakgårdsfasade. Vi vurderer at tiltaket er i henhold til pbl. § 29-2.

Plassering

Innsendt situasjonsplan viser at det er 7,2 meter til nabogrensen, og omtrent 15 meter til bygningen som definerer gårdsrommet på den andre siden. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at balkongenes plassering ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet til lys, luft og sikt mellom bebyggelsen. Nærhet til balkonger og andre bygningsdeler i bakgårdsmiljøer er noe som i større grad må regnes med i indre by hvor det er tett om plassen. Vi godkjenner tiltakets plassering.

Tekniske krav

Søker opplyser om at det er kontrollert at daglyskravet er oppfylt i berørte oppholdsrom. Plan- og bygningsetaten legger søkers redegjørelse til grunn for tillatelsen. Det er ikke søkt om dispensasjoner, og vi forutsetter derfor at øvrige relevante krav også er ivaretatt.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Det betyr at eventuelle merknader eller innsigelser til tiltaket fra beboere på samme eiendom ikke vil bli fulgt opp i byggesaken.

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Vida Juul Oftebro
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Fasade mot bakgård
Snitt og oppriss
Plan 1 etasje
Plan 2 etasje
Plan 3 etasje
Plan 4 etasje

Mottakere:
Arkitekt Magnus Fjogstad AS, Magnus Linné Fjogstad

Kopi til:
Kristian André Aalerud

Standard Norge

Byggblankett 3502:2013

Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag mindre enn 2 G

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge med medlemmer fra Boligprodusentenes Forening, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Huseiernes Landsforbund, Maler- og byggtapetsermestrenes Landsforbund, Norges Byggmesterforbund, Norges Huseierforbund, Norske Rørleggerbedrifters Landsforening - VVS og Norsk Teknologi.

1 Partene

Forbruker

Fornavn: Marte Holmøy

Etternavn: Bratteberg

Adresse: Stensgata 35

Postnummer: 0358

Poststed: Oslo

E-postadresse:

Telefonnummer:

Tjenesteyter

Foretaksnavn: AS Balkongbygg

Organisasjonsnummer: 967454451

Adresse: Selma Ellefsens vei 6

Postnummer: 0581

Poststed: Oslo

E-postadresse: post@balkongbygg.no

Telefonnummer: 934 33 219

2 Angivelse av tjenesten

© Standard Norge, Byggblankett 3502:2013

Arkitektens arbeid med søknad til Plan og Bygningsetaten (PBE). Produksjon og montering av 3 balkonger, inklusiv levering og montasje av 3 balkongdører. Gebyrer som går direkte fra PBE til byggherre (kommunens søknadsgebyrer), er ikke medtatt i kontrakten. Hvis man ikke vil bygge, så hefter man kun for søkekostnaden, vi holder enhetsprisen ved 2 eller flere balkonger.

Det vises til tilbud av 2024-05-13 , jf. vedlegg

3 Pris

Fastpris kr 160 750.00 inkl. mva.

4 Betaling

Tjenesteyteren sender avdragsfaktura etter hvert som arbeidene utføres. Det kan bare faktureres for verdien av de tilførte materialene og verdien av det som til enhver tid er utført på eiendommen. Betaling skal skje innen 10 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt spesifisert regning.

5 Arbeidets påbegynnelse og avslutning

Arbeidet skal påbegynnes: _ , klokken
Arbeidet skal være avsluttet:

Andre frister for tjenesteyteren:

Oppstart avtales når godkjennelse fra Plan og Bygg foreligger.

6 Dagmulkt eller erstatning ved forsinkelse

Dersom ferdigstillelsen er forsinket av grunner som tjenesteyteren svarer for, skal det betales dagmulkt på kroner 200 pr. kalenderdag. Samlet dagmulkt skal ikke overstige 10 % av tjenesteyterens vederlag. Ferdigstillelsen skal anses som forsinket dersom det foreligger mangel med mindre mangelen er uvesentlig. Ved overskridelse av andre frister skal tjenesteyteren betale forbrukeren erstatning i henhold til hvtjl. §§ 28 og 30.

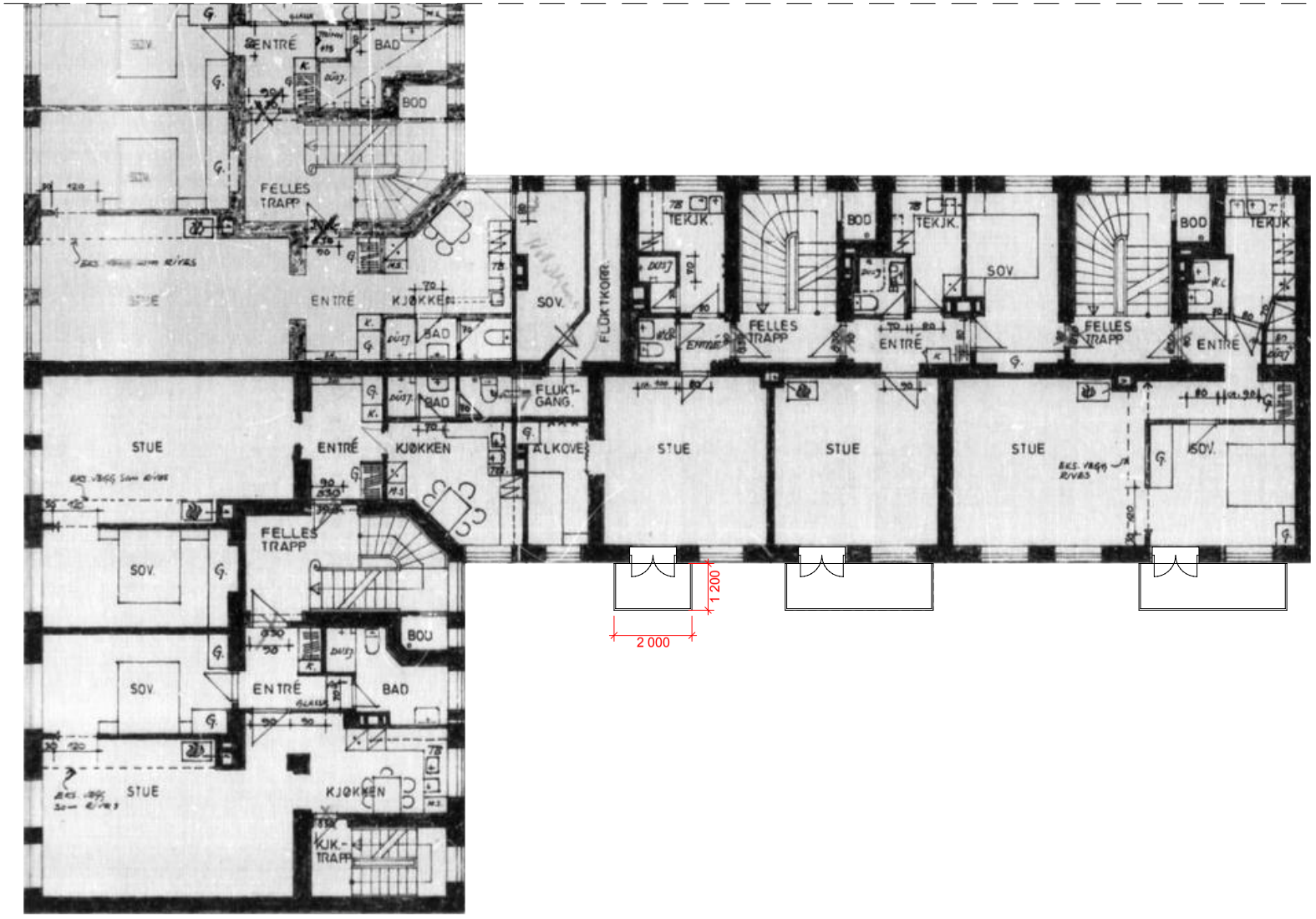
7 Særlige bestemmelser

1. Byggherre må sørge for strøm til entreprenørs maskiner, fortrinnsvis 16 ampere.
2. Byggherre må sørge for tilgang til vann for vask av fasade.
3. Eventuell omkobling av synlige og skjulte el. kabler, omlegging av vannrør o.l. må gjøres av kvalifisert personell og er ikke en del av entreprisen.
4. Lister som byttes erstattes av samme type der det er mulig. Hvis de aktuelle listene ikke lenger produseres, erstattes de av den typen som kommer nærmest i formen. Hvis puss på vegg utover det som dekkes av nye lister løsner, pga elde, kan dette repareres på timer.

5. Byggherre fremskaffer fargekode til fasaden og evt. andre relevante fargekoder. Må foreligge før oppstart. Særlig viktig hvis det dreier seg om ikke-standard produkter som f.eks. Keim o.l. Hvis fargekode ikke foreligger og må fremskaffes av entreprenør, utstedes det en egen faktura for merarbeidet dette medfører, pålydende 1,5t à kr. 850,- eks. mva.
6. Nøkkel til bakgård utleveres før oppstart. Likeledes må vi ha tilgang til leilighet når dør skal monteres.
7. Evt. regningsarbeider skal kun utføres gitt en skriftlig bestilling fra byggherre.
8.Betalingsbetingelser:
Andel faktura for søkearbeid faktureres ved innsending til Plan og bygningsetaten. (PBE) (Gebyr fra PBE er ikke medtatt.
Betalingsbetingelser:
0. Søkekostnaden faktureres ved innsendelse av søknad til Plan og Bygg.
1. 35% ved oppstart byggeplass/montering innfesting.
2. 30% ved ankomst balkonger.
3. 28% ved ankomst dører.
4. 7% ved sluttbefaring, ferdigattest gis når alt er betalt.
Ved individuell kontrakt og fakturering påløper det et fakturagebyr pr faktura på kr. 150,-

Undertegnelse

Dato	Dato
	2024-09-12
Sted	Sted
	Oslo
Underskrift forbruker	Underskrift tjenesteyter
Marte Holmøy Bratteberg	
	AS Balkongbygg



Plan 4.etasje

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

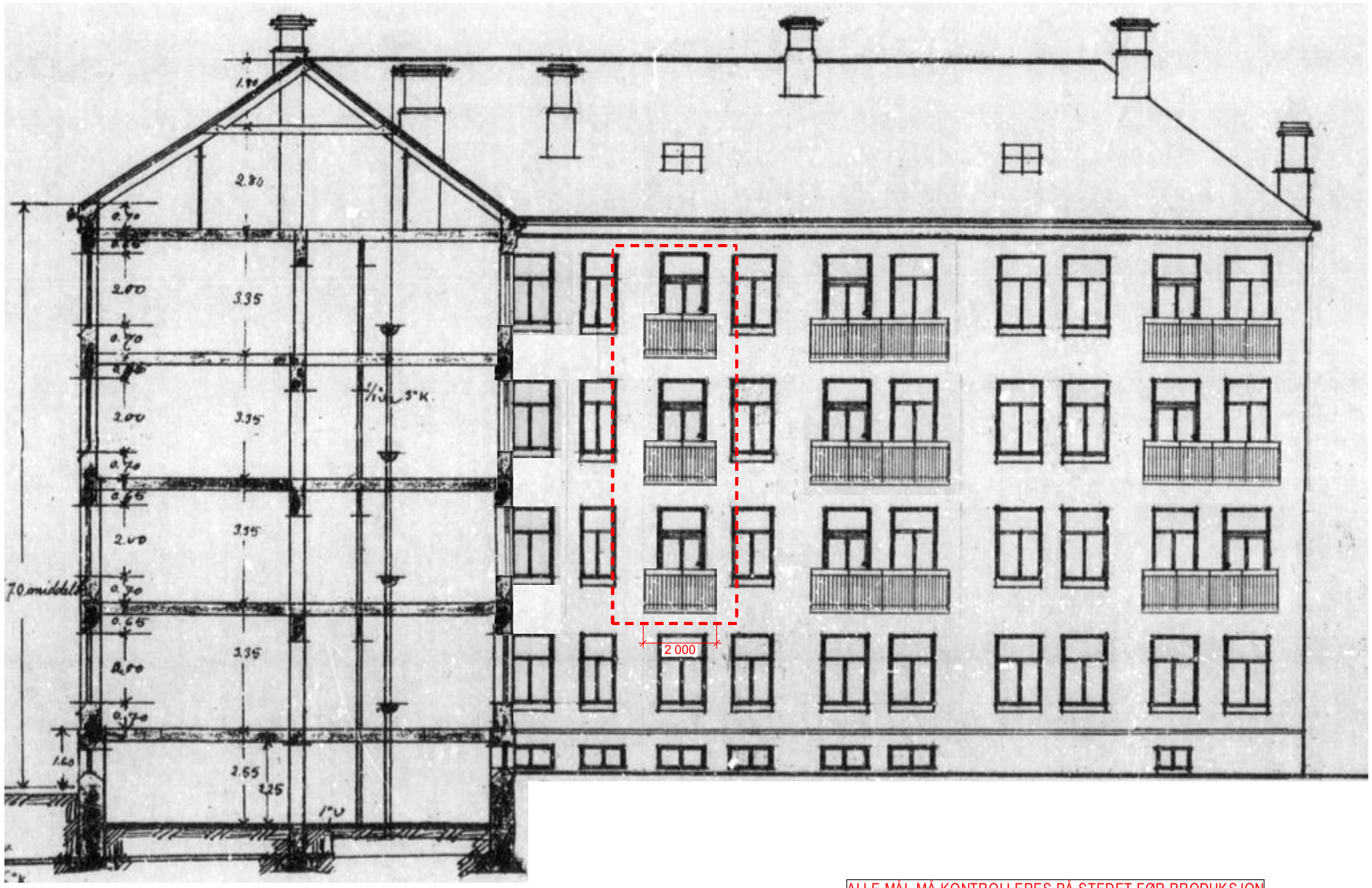
telefon: 400 66 821
e-post: post@arkitektfjogstad.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	18.06.2026	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	25.08.2026	OMPROSJEKTERING	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **STENSGATA 35 - 3 BALKONGER**

TEGNING: PLAN 4.ETASJE

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
212/38	AALERUD	2024-28 STE35	25.08.2026	1:100 (A3)	E07	A



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET FØR PRODUKSJON

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1456 Nesoddtangen

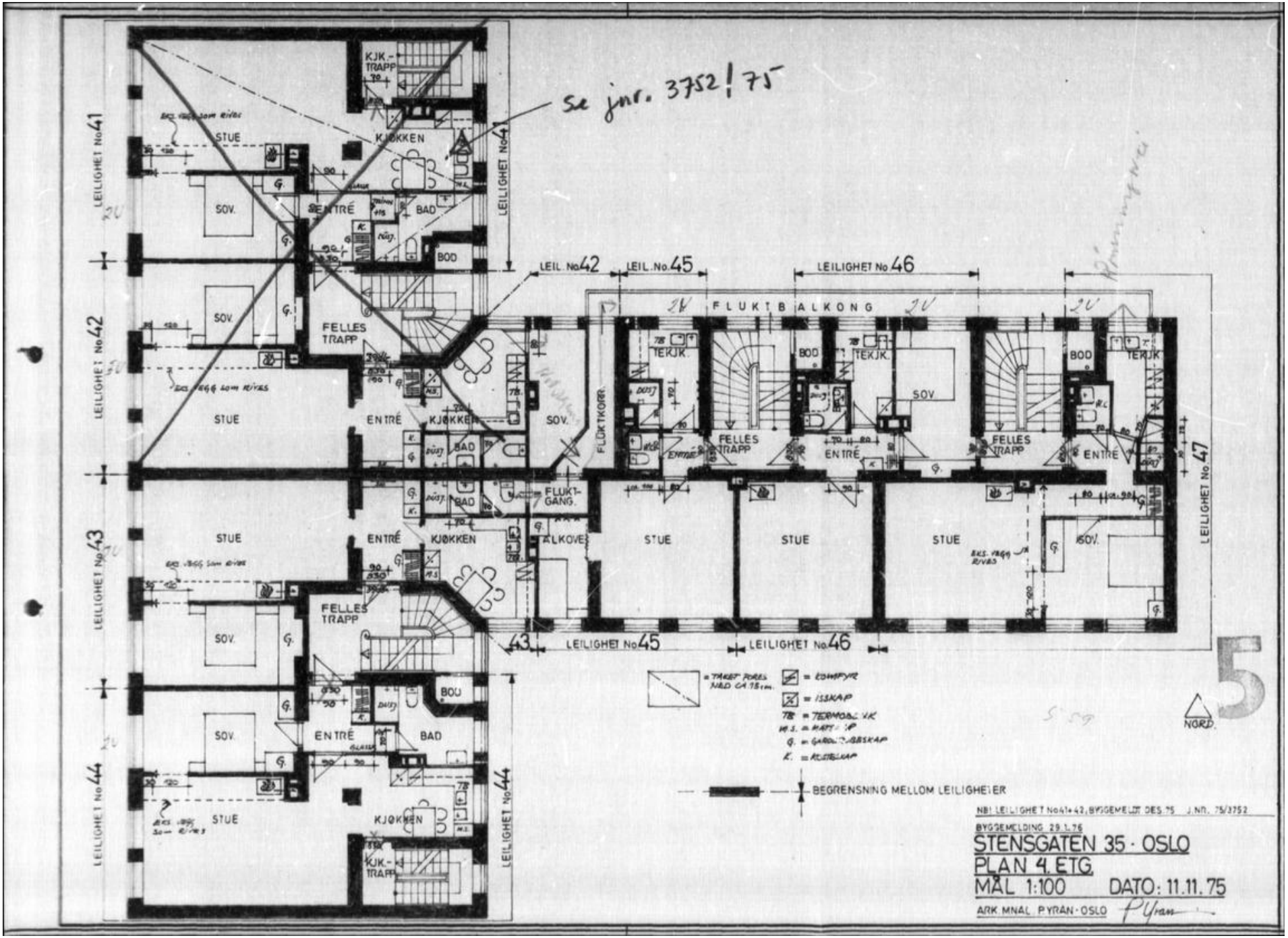
telefon: 400 66 821
e-post: post@arkitektfjogstad.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	18.06.2026	SØKNAD	MFJ	MFJ
A	21.06.2026	OMPROSJEKTERING - FORELØPIG	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **STENSGATA 35 - 3 BALKONGER**

TEGNING: FASADE MOT BAKGÅRD

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
212/38	AALERUD	2024-28 STE35		1:100 (A3)	E02	A


se jnr. 3752/75
LEILIGHET No41
LEILIGHET No42
LEILIGHET No43
LEILIGHET No44
LEIL. No42
LEIL. No45
LEILIGHET No46
LEILIGHET No47
FLUKTBALKONG
KJK.-TRAPP
KJØKKEN
STUE
SOV.
ENTRÉ
BAD
BOD
FELLES TRAPP
FLUKTKORR.
FLUKT-GANG.
ALKOVE
TEKJK.
BOU
= TAKET FJERES NED CA 75 cm.
= OVNSFYR
= ISSKAP
= TERMOST. VK
= GARDEROBESKAP
= KLESSKAP
BEGRENSNING MELLOM LEILIGHETER
NORD
NB! LEILIGHET No41+42, BYGGEMELDT DES. 75 J.NR. 75/3752
BYGGEMELDING 29.1.76
STENSGATEN 35 · OSLO
PLAN 4. ETG.
MÅL 1:100 DATO: 11.11.75
ARK MNAL. PYRAN · OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *115060

Brukstilatelse.

Innvendige forandringsarbeider i kjeller
1.,2.,3. og 4. etg. Innredning w.c. dusjbad.
Innredning 3 leiligheter i loftsetg.

Gate/gate/plassen 35	Matr nr	1976/313
Byggherre [illegible]	Ansvarshavende Sivilingeniør [illegible]
[illegible]	[illegible]

KR/TA

17. september 1976.

Midlertidig brukstillatelse gis [illegible]

for leilighet nr.25 og 47

[illegible] at de fra [illegible] må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningsloven stiller for ferdigattest innen samme frist må [illegible] og tiltaksansvarlige om ferdigbefaring se være innkommet.

For bygningssjefen

Overingeniør

G.Heber

Bygningsinspektør

K.Regbo

Til post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

N. D. J.-No. 128.
9 11 c + 7.

797
02

Anmeldelse
Situationsplan
4 Sk. Planer
Facade
Snit
Sokkelmaaling
Stedsing Bestem

Expeditions-Dokument

17/7 02 Skrivelse
Juel
Ang. angaaende Vaaningshus
23/7 02 7 Femmyr 35 Bleusgaden
paa Matr.-No.
28/8 - Kvit fra Byfogden
Indleveret 12 - 6 - 1902 Attesteret
" Skr. fra Mag. ang. Gadenavne
" " " " " "

STADSINGENIØREN 1051-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser, samt den corde Sundhedskommission.

Kristiania den 13 - 6 - 1902.

C. Bjelke Holtermann

185 C 02.

Grunden grænser i merket rød blaat paa vedhængende Kart. Fabrikation vil fremover gaa skjedt adkomst af n: 33 Bleusgaden, hvilket skjedt skal tillægges n: 35 samme gade, i indkommet Skrivt.

Kristiania 14 Juni 1902.

Hjalmar Bull

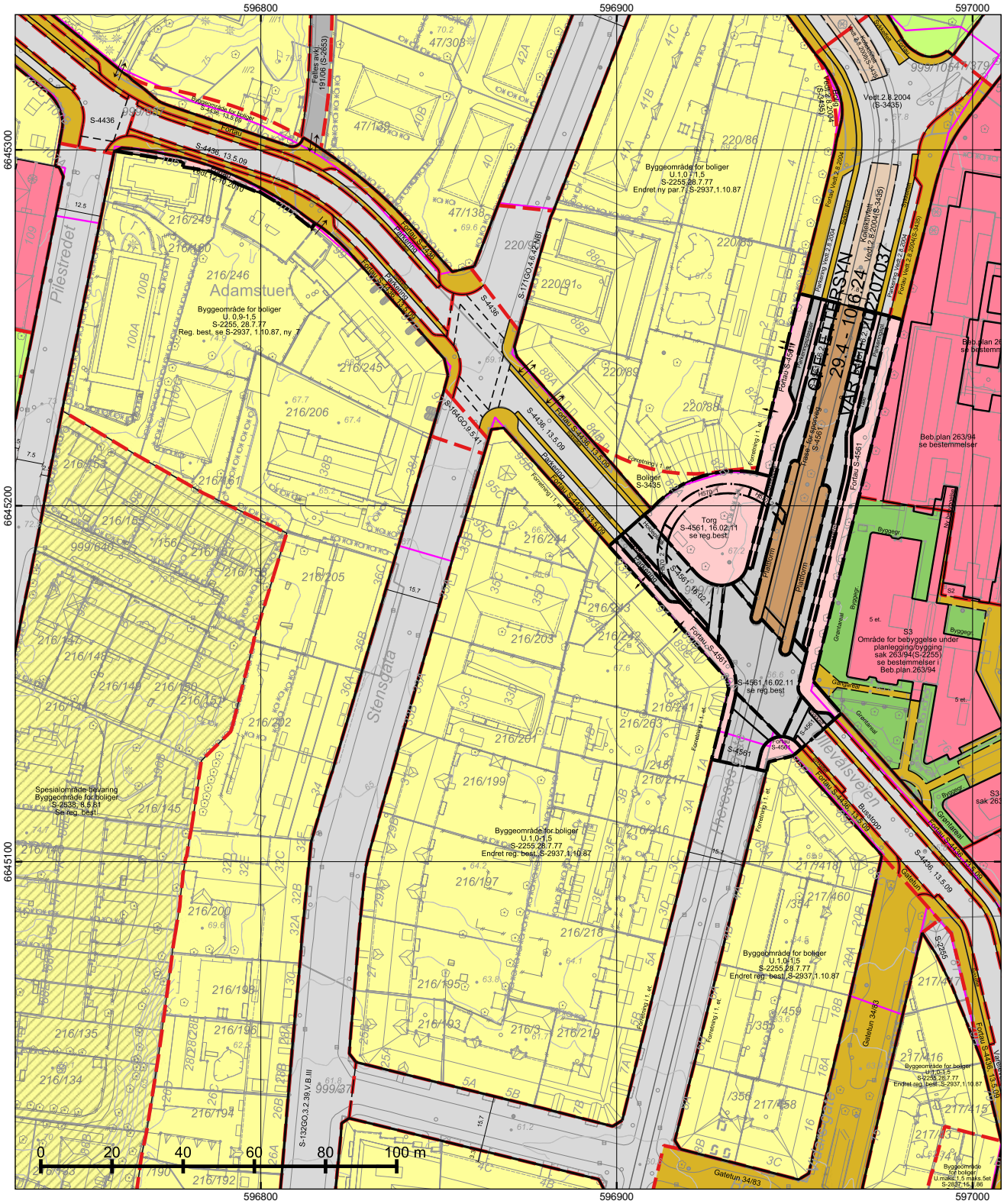
H. L. Wang.

172. 02

Gadens Bredde er 15,70 m; den er ikke opmaalt udenfor denne Tomt og vil paa et Skjøt sydover af 1: 34,5 fra den udenfor N: 43 opmaalte Gade.

Kristiania 16de Juni 02.

Theodor Gallus.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

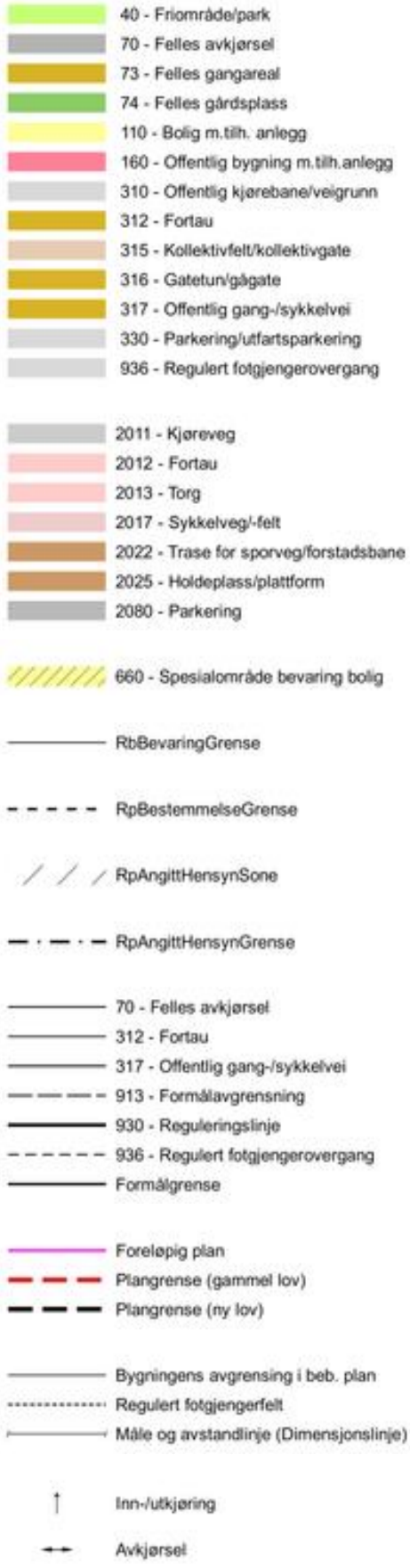
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

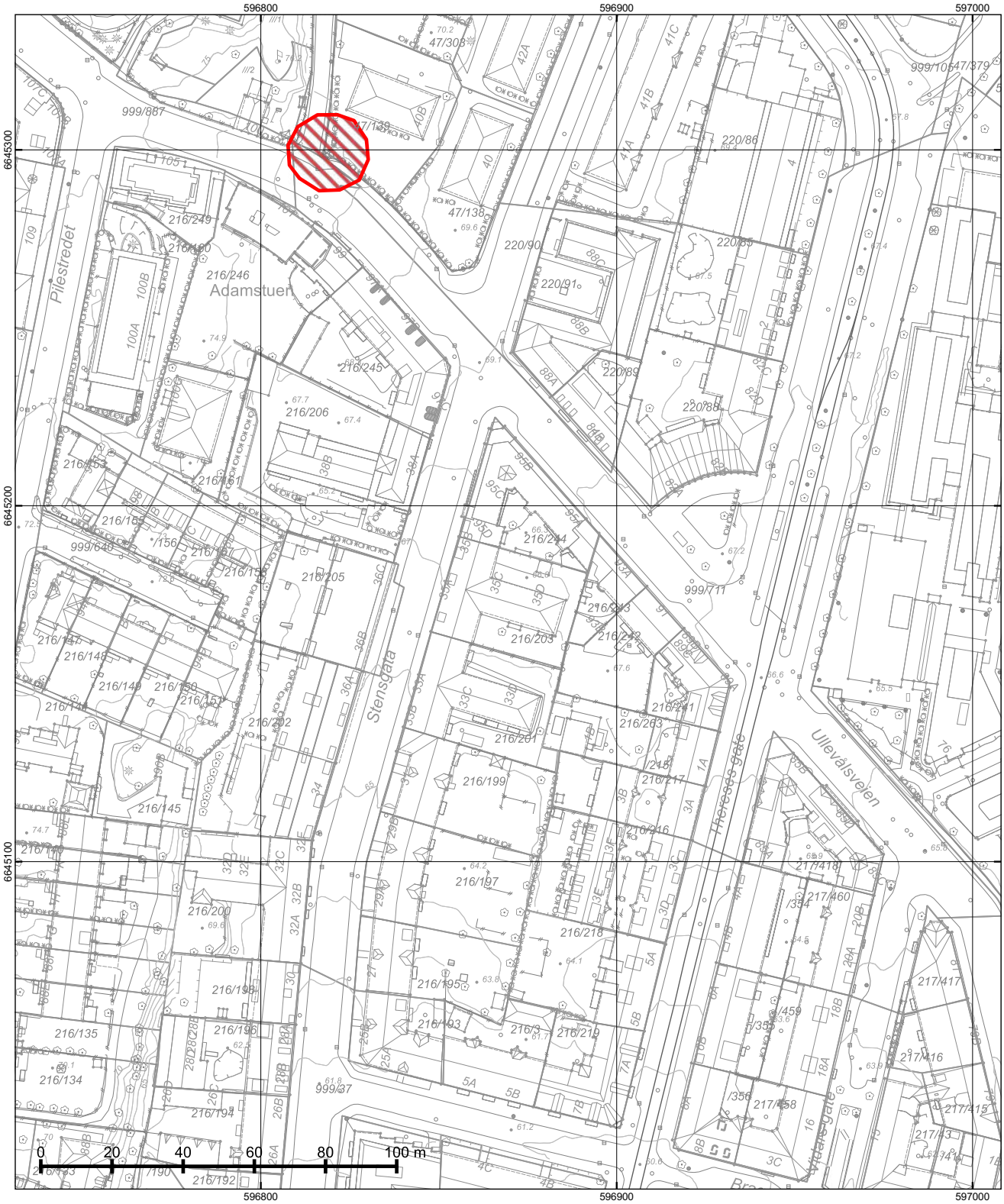
PlottID/Best.nr: 146691/ 86516815
Deres ref.: 42404/ JEKR@MSNOP
Adresse: STENSGATA 35C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/203

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

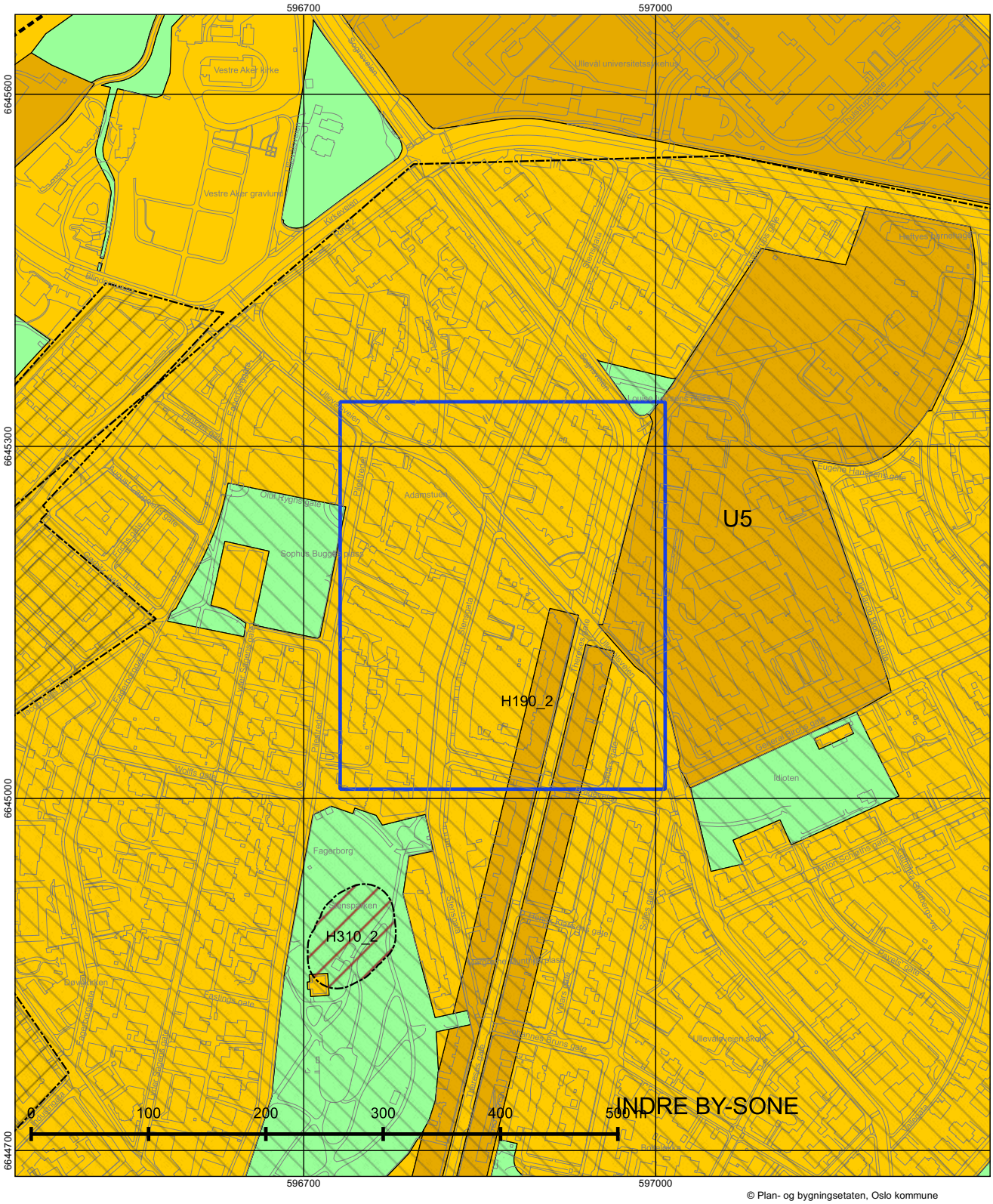
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146691/ 86516815
Deres ref.: 42404/ JEKR@MSNOP
Adresse: STENSGATA 35C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/203

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146691/86516815
Deres ref.: 42404/ JEKR@MSNOP

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

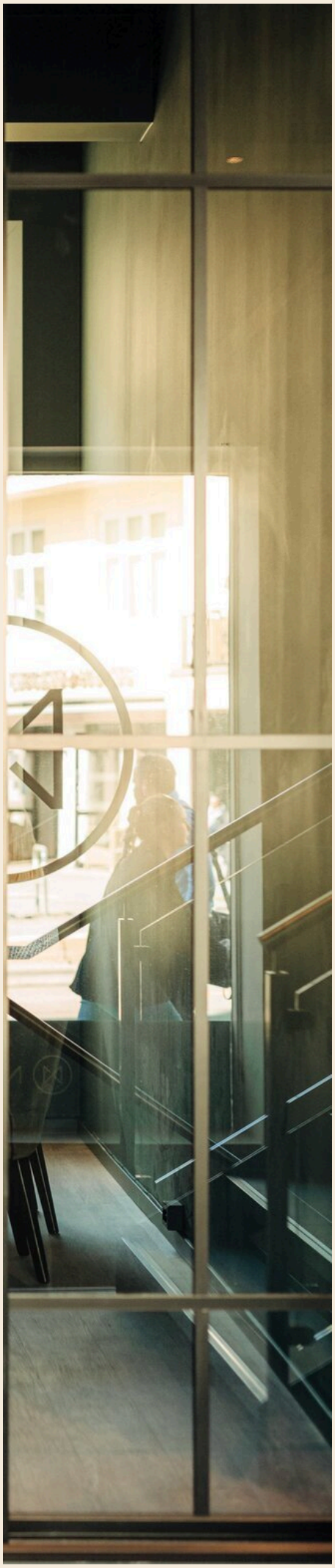


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 36-0308/25

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 35C, 0358 OSLO

Matrikkel: Gnr 216, bnr 203, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bislett **Saksbehandler:** Jesper Kristiansen **Telefon:** 412 62 648 **E-post:** j.kristiansen@nordvikbolig.no

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:

Jesper Kristiansen

Eiendomsmegler
Nordvik Bislett
j.kristiansen@nordvikbolig.no
412 62 648