

Stensgata 4B



Velkommen til

Stensgata 4B



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

Bislett

Klassisk 3-roms med vestvendt balkong 5 kvm - HTH-kjøkken 2020 - Rosett og stukkatur - Takhøyde 3,04 m - 2 ildsteder

Prisantydning	8 600 000,-
Fellesgjeld	169 747,-
Omkostninger	220 570,-
Totalpris	8 990 317,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 138,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895
Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Stensgata 4B! En lekker, lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Bislett. Boligen har en optimal planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt baderom. Det er også utgang til en herlig vestvendt balkong.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på ca. 5 kvm med gode solforhold
- HTH-kjøkken fra 2020
- Generøs takhøyde på 3,04 meter
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- To ildsteder
- Gulv rettet opp og lagt en-stavs eikeparkett 2020
- Overflater oppusset 2020
- Godt med lagringsplass i kjeller- og loftsbod
- Sykkelbod og bod for barnevogn
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	5 kvm

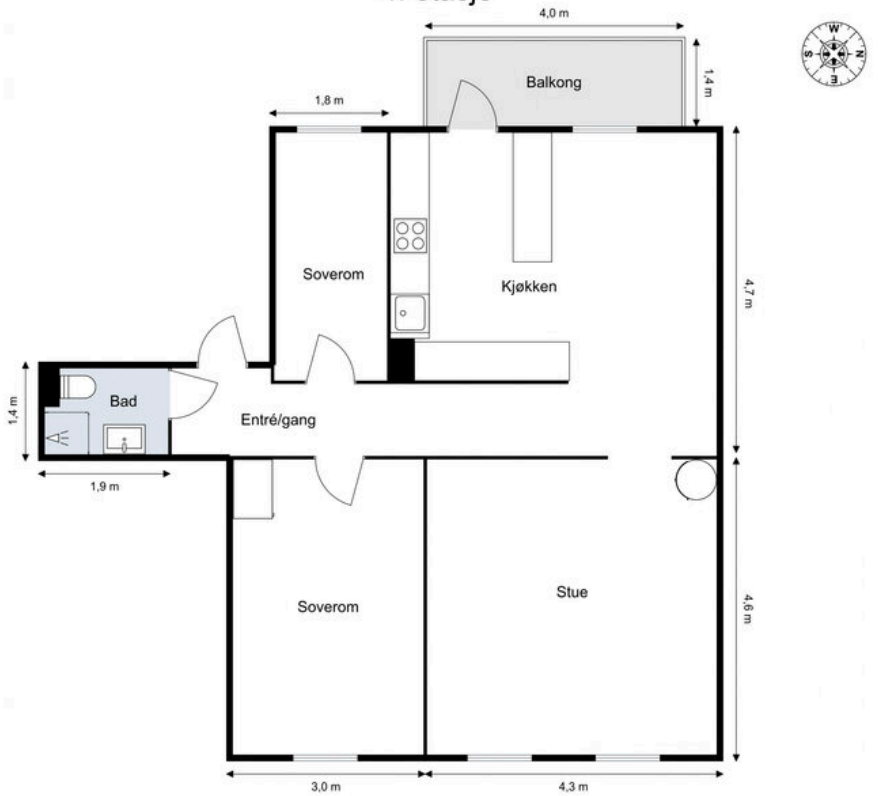
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Stensgata 4B, 0358 OSLO

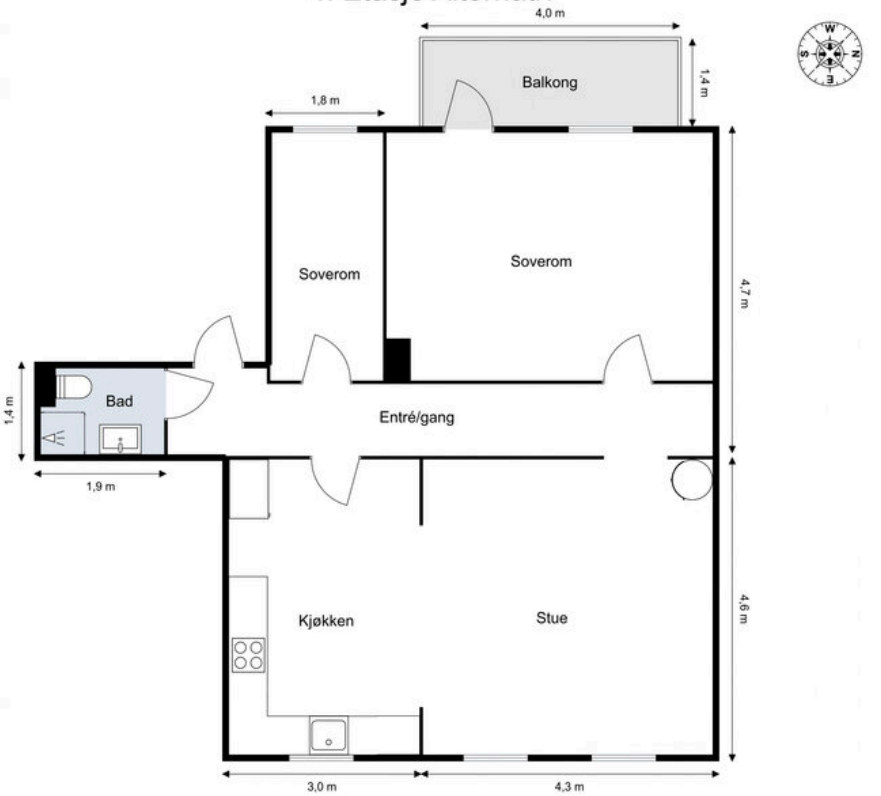
4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Stensgata 4B, 0358 OSLO

4. Etasje Alternativ



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




VAN GOGH AND THE COLOURS OF THE NIGHT
ALBERT WATSON










FLOWER MARKET
TOKYO
FLOWER MARKET
BOLOGNA




FLOWER MARKET
TOKYO
FLOWER MARKET
BOLOGNA




AEG




FLOWER MARKET
TOKYO
FLOWER MARKET






















STATENS
80kunststilling
KUNSTNERNES HUS











Informasjon

Stensgata 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0230/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 178, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Eivind Oldertrøen Solli
Ane Vigmostad

Kjøpesum og omkostninger
8 600 000,- (Prisantydning)
169 747,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 769 747,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
219 220,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 990 317,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 003 017,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 3 m^2. Arealet på bod er bare angitt i gulvflate pga. gjenstander i bod.
- En kjellerbod på ca. 10 m^2.
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.

Innhold

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

Takhøyden i stuen ble målt til 3,04 meter.

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

Stue:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på hele 3,04 meter, klassiske detaljer som rosett og stukkatur, samt store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, perfekt for sosiale sammenkomster! I stuen er det også en herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken med god plass til stort spisebord, perfekt for å invitere venner og familie over på en god middag! Lekkert HTH-kjøkken fra 2020. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer er det itegrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Waterguard montert. Komfyrvakt montert. Kullfilterventilator over kokeplass. Perfekt kjøkken for deg som er glad i å lage mat!

Balkong:
Vestvendt balkong på ca. 5 kvm med utgang fra kjøkkenet. Her er det god plass til utemøblement og grill, samt svært gode solforhold. Balkongen vender mot rolig bakgård.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringsplass i garderobeløsning. På hovedsoverommet er det også en herlig peisovn som gir en lun og god stemning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2005 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Standard

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 4. etasje > og kjøkken > Avtrekk

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

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: Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø (2022): Koblet på vaskemaskin, montert ny servant med rørforlengelse og nytt blandebatteri, montert benkeplate, lite benkeskap og speilskap over vask.

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: Arbeidene er utført i regi av sameiet. Utdrag av større arbeider (jf. årsmeldinger i sameiet): - 2025: rehabilitering av murstein i kjeller - 2024: Ny pipevifte på nordligste pipeløp (brukes av selgende enhet), da den gamle var defekt. - 2015: ble det utført omfattende rehabilitering av gårdens tak. - 2011: utbedring av brannsikkerhet.
Herunder bl.a. rehabilitering av pipeløp. Se sameiets årsmeldinger for mer utfyllende oversikt.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: Fagerborg Installasjon (2024): lagt inn varmekabler i regnvannsavløp. Se sameiets årsmeldinger for mer utfyllende oversikt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker Gruppen (2020): Elektrikkerarbeid ifm. installasjon av nytt kjøkken.
Fagerborg Installasjon (2022): Nye ledninger, lamper etc. på soverom, stue, gang og spisestue. Oppgradering av sikringsskap.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn gjennomført av ELVIA 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Henviser til årsmeldinger for sameiet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Dårlig trekk grunnet defekt pipevifte. Ny pipevifte i 2023, ingen trekkproblematikk nå. Brann og redningsetaten gjennomførte tilsyn i 2024, avdekket ingen avvik på fyringsanlegget tilhørende leiligheten.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Se vedlikeholdsplan for sameiet

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevheter i originale tregulv i leiligheten, korrigert ifbm legging av parkett i 2020.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Murercompaniet AS gjennomførte, i regi av sameiet, en tilstandsvurdering av bygget i 2023, som grunnlag for fremtidig vedlikehold.

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? I salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i 2020

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fremtidig vedlikeholdsplan av bygget kan påvirke.

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med mur/tegl til stedlige masser. Grunnmur av mur/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med mur/tegl, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre lamper i entré, lampe barnerom, lysekrone stue, lampe kjøkken.
- Vinskap kjøkken
- Entrémøbel eik (hattehylle, knagger, skohylle)
- To eikehyller kjøkken
- Vaskemaskin
- Lamper x 2 ved seng soverom
- Speil i gang og på soverom

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Uutleie må meldes skriftlig til styret for registrering. Meldingen skal sendes styret før innflytting av seksjonen.

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

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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 vedfyring.
Elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 9161,26 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 138,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett fra Telia, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 4 574,-
Renter og avdrag: 1 564,-

Eiendomsskatt

Kr 883,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 812 863,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 251 451,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stensgata 4, orgnr. 981920023

Om sameiet

Sameiet Stensgata 4 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981920023. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 26 boligenheter og ingen andre enheter.

- Langsiktig Velikeholdsplan -

Det foreslås at man, ut fra sameiets økonomi og murerkompagniets anbefalinger legger følgende vedlikeholdsløp:
a. Rehabilitering av murstein i Kjeller ca 500.000 i 2025. (Er igangsatt ihht årsmøtevedtak i 2024)
b. Eiere av varmtvannstanker i kjeller installerer Waterguard (på involverte seksjoners regning til ca. 15.000 2025
c. Totalrenovering av vegger i bakgård mot SYD og VEST. ca 2.500.000 2028
d. Vask og Reparasjon av fasade mot gata for å forlenge levetid med 20 - 30 år ca 1.500.000 2030
e. Renovering av Fasade i bakgård mot ØST og NORD tas sammen med annen oppussing ca 750.000 i 2028 eller i 2030
f. Vinduer balkongdører og balkongdekke ca 4.000.000 i 2035

Vedtak: .Vedlikeholdsplanen ble tatt til orientering og revideres hvert år.

-Rehabilitering og større vedlikehold -

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2022-2033: Det er leid inn et uavhengig firma, som har levert en rapport som skal danne grunnalg for hva som bør prioriteres og når. Dette gjelder de store tingene som kjeller, Grunnmur, drenering, fgasader, tak avløp osv.
2020-2022:
- Generelt vedlikehold - Ingen større utbedringer grunnet covid-19
2019
- Generelt vedlikehold - Ingen større prosjekter grunnet utbedring av fasade, port og inngangsdører de to neste årene.
2018
- Generelt vedlikehold (årlig soppinspeksjon og årlig skadedyrkontroll i kjeller) - Beising av sykkelbod og hagebod.
2017
- Oppussing av alle tre trappeoppgangene. - Utbedring av kjellerbod nr. 9 og 19 (ny dør og vifte innstallert for å utbedre ventilasjonen). - Beising av kjellerbod og hagemøbler. - Utbedring av takrenner og indre gård. - Utbedring av vannrør i kjeller,vaskerommer og kjellergang inn til vaskerommet.
2016
- Utbedringer av sykkelbod, montering av heldekkende vegg med dør og kodelås.
-Beising av barnevognsbod, sykkelbod og platting.
2015
- Rehabilitert taket til hele sameiet, inkludert balkongene til alle 4 loftsleilighetene.
2014
- Installasjon av led lamper (med sensor) i trappeoppg. B. - Utbedring drenering i bakgård (senking av kum og montering av tilleggssluk). - Montering av holdere mot duer på fasade karmer/vinduer i indre gård, oppg. B og C.

2013
- Oppsett av platting i bakgårdens/hagens indre del av gården. - Fylt på singel på uteplass i hele bakgården. - Utbedre tak i kjelleren (bod tilhørende seksjon 22). - Utbedre deler av taket i oppgang A.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 169 747,-pr. 29.07.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987159874, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 184
Saldo per 29.07.2025: 3 527 872
Andel av saldo: 169 748
Første termin/første avdrag: 30.11.2015 (siste termin 31.10.2040)

Fellesformue
Kr 58 376,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 110 744. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 268 783.
Underskudd skyldes økte kostnader knyttet til vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med rimelig dyrehold i sameiet, men dyr som er til stor ulempe for andre sameiere må ikke holdes i seksjonene. Lufting av hunder skal skje kontrollert, og ekskrementer skal fjernes fortløpende av den enkelte.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 692 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer,

grønnsakshandel, Baker Hansen og sushi-restaurant. Ved grøntområdet "Idioten" har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. I umiddelbar nærhet ligger Bislett som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Coop Extra, Kiwi, Joker, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

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

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

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet Oslo Nye Høyskole på Adamstuen, Tannlegehøyskolen på Lindern, høyskolesenteret (HiOA) på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.05.2022
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til

opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Stensgata 1 A - Bruks- og fasadeendring av loft
Saksnummer 202310453 - Byggesak
Mottatt sak 27.06.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310453

Thereses gate 20 A og B - Oppføring av syv balkonger
Saksnummer 202461416 - Byggesak
Mottatt sak 31.10.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461416

Stensgata 11 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202554558 - Byggesak
Mottatt sak 21.05.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554558

Thereses gate 31 - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer 201914303 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2019
Status Mottatt søknad om endring
Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer.
Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken.
Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/178/18:
03.08.1875 - Dokumentnr: 927187 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:178
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1917 - Dokumentnr: 912573 - Erklæring/avtale
vedr. salg av øl/mineralvann
Rettighetshaver Ringnes Bryggeri
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:178
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1985 - Dokumentnr: 35431 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,600
MED PRIORITET ETTER NOK 246300

17.06.1985 - Dokumentnr: 35431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 640/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

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 4. august 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Stensgata 4B

Stensgata 4B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett		8 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.7 km

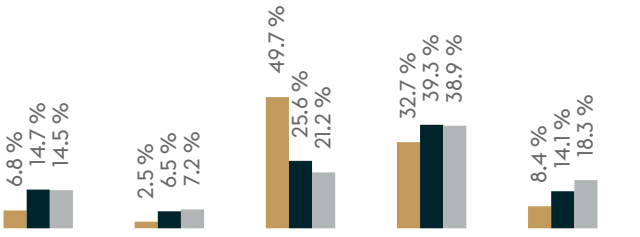
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Stensgata	Linje 19N	1 min 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	70 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stensparken	1 562	1 078
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	2 min
EVO Adamstuen	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solli, Eivind Oldertræen	9578-5993-4-1880597	2025-06-04 23:01:16
Vigmostad, Ane Grunt	9578-5993-4-1534191	2025-06-06 08:35:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
36-0230/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 4B, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ane Vigmostad, Eivind Oldertræen Solli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89571677
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Ringside Rørleggerbedrift AS Bademiljø (2022): Koblet på vaskemaskin, montert ny servant med rørforlengelse og nytt blandebatteri, montert benkeplate, lite benkeskap og speilskap over vask.

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

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

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: Arbeidene er utført i regi av sameiet. Utdrag av større arbeider (jf. årsmeldinger i sameiet): - 2025: rehabilitering av murstein i kjeller - 2024: Ny pipevifte på nordligste pipeløp (brukes av selgende enhet), da den gamle var defekt. - 2015: ble det utført omfattende rehabilitering av gårdens tak. - 2011: utbedring av brannsikkerhet. Herunder bl.a. rehabilitering av pipeløp. Se sameiets årsmeldinger for mer utfyllende oversikt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet: Fagerborg Installasjon (2024): lagt inn varmekabler i regnvannsavløp. Se sameiets årsmeldinger for mer utfyllende oversikt.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikker Gruppen (2020): Elektrikkerarbeid ifm. installasjon av nytt kjøkken. Fagerborg Installasjon (2022): Nye ledninger, lamper etc. på soverom, stue, gang og spisestue. Oppgradering av sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn gjennomført av ELVIA 2024.

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

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?

Nei

Eventuell kommentar: Henviser til årsmeldinger for sameiet.

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?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk grunnet defekt pipevifte. Ny pipevifte i 2023, ingen trekkproblematikk nå. Brann og redningsetaten gjennomførte tilsyn i 2024, avdekket ingen avvik på fyringsanlegget tilhørende leiligheten.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Se vedlikeholdsplan for sameiet

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?

Ja

Beskriv: Skjevheter i originale tregulv i leiligheten, korrigert ifbm legging av parkett i 2020.

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Murercompaniet AS gjennomførte, i regi av sameiet, en tilstandsvurdering av bygget i 2023, som grunnlag for fremtidig vedlikehold.

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? I salgsoppgaven da vi kjøpte boligen i 2020.

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?
Ja

Beskriv: Fremtidig vedlikeholdsplan av bygget kan påvirke.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0230/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vigmostad, Ane Grunt	**2025-06-06**	**Solli, Eivind Oldertrøen**	**2025-06-04**

Identifikasjon

bankID Vigmostad, Ane Grunt

Identifikasjon

bankID Solli, Eivind Oldertrøen

Signicat

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

Tilstandsrapport

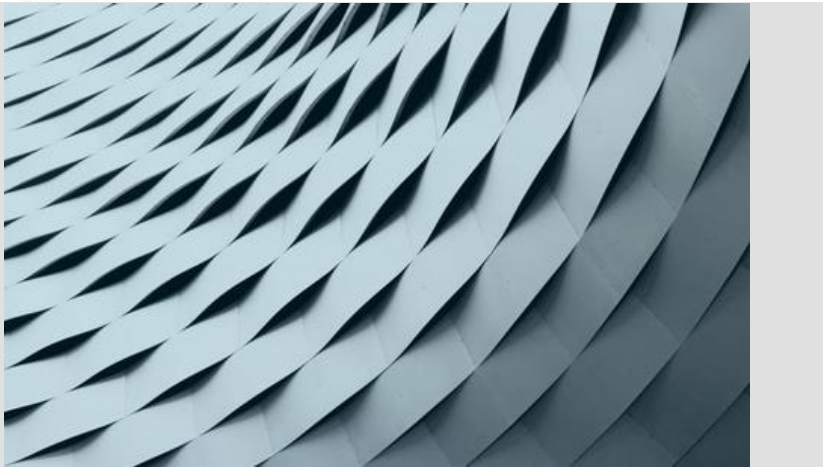
Selveierleilighet

Stensgata 4B, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 178, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22478-1114 **Referansenummer:** RS8361

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kristian Olsen Nordstrand

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. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1895. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp kjøkken.
- Malt overflater.
- Rettet opp gulv og lagt ny parkett i 2020.
- Oppgradert sikringsskap. Utført av Fagerborg installasjon.
- EL-kontroll. Utført av ELVIA i 2024.
- Tilsyn brann og feievesen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med mur/tegl til stedlige masser. Grunnmur av mur/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med mur/tegl, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget).

Vestvendt balkong på ca. 5 m² i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 95,5 cm.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt tegl og malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,04 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

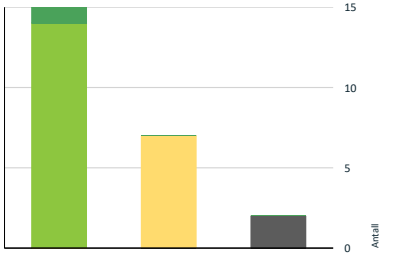
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

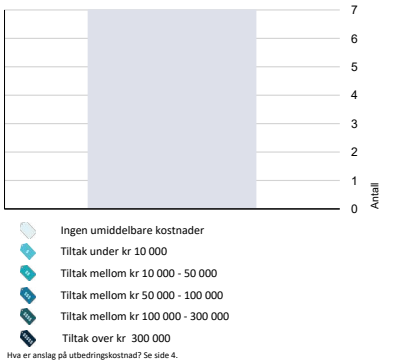
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > og kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1895

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 5 m² i stålkonstruksjoner. Rekkverk i stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 95,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 95,5 cm. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det gis TG2. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med mur/tegl til stedlige masser. Grunnmur av mur/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med mur/tegl, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med takplater e.l. (ikke besiktiget).

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malt tegl og malte plater, innfelte downlights. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,04 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Radon

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

Pipe og ildsted

Peisovn. Stålpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Det foreligger tilsynsrapport fra 2024.
- ¨Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 12.11.2024. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget¨

Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vedfyring. Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse, plastsluk.

- Banemembran er en vanntett, ferdigfabrikkert duk eller matte som leveres i ruller og monteres som hele baner på våtromsgulv og -vegger. Den tåler underlagsbevegelser, f.eks. små setninger i gulv, temperaturforandringer og bygningens naturlige bevegelser, uten å sprekke.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > OG KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > OG KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og 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 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Watergusrd montert under vask på kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i himling på bad. Begrenset besiktiget.

Varmtvannstank på ca. 30 liter plassert i høyskap på kjøkkenet.

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 brannselleinndeling

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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
4. etasje	75			75	5		75
Kjeller		10		10			10
SUM	**75**	**10**			**5**	**3**	**88**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue, og kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar
Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 3 m². Arealet på bod er bare angitt i gulvflate pga. gjenstander i bod.
- En kjellerbod på ca. 10 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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Eivind Oldertrøen Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	178		18	2223 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stensgata 4B, 0358 OSLO

Hjemmelshaver
Ane Grunt Vigmostad & Eivind Oldertrøen Solli

Eierandel
640 / 10000

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Stensgata 4B, 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

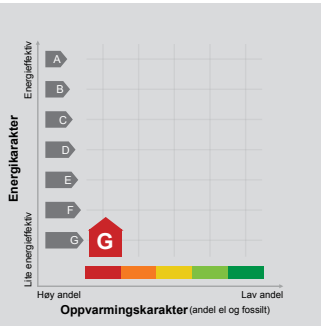
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leligheten.

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 4B
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527373
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-149620
Dato	30.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

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	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET STENSGATEN 4

Vedtatt i sameiermøte
Den 29. april 2004
i medhold av lov om eierseksjoner
27. mai 1997, sist endret på sameiermøte 21. mai 2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 24 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. juni 1985, (tilleggsseksjonering 16. januar 1992), Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 216, bnr 178 i Stensgaten 4 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes verdi. Nevneren i sameiebrøkene er 10 000.
Tellerne i sameiebrøkene er:

Snr. 1	280	Snr. 14	340
Snr. 2	190	Snr. 15	470
Snr. 3	410	Snr. 16	550
Snr, 4	350	Snr. 17	520
Snr. 5	310	Snr. 18	640
Snr. 6	390	Snr. 19	410
Snr. 7	450	Snr. 20	240
Snr. 8	470	Snr. 21	170
Snr. 9	530	Snr. 22	240
Snr. 10	340	Snr. 23	130
Snr. 11	430	Snr. 24	170
Snr. 12	460	Snr. 25	520
Snr. 13	530	Snr. 26	460

§ 2 ORGANISERING AV SAMELET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighetinæringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne i henhold til nedstående fordelingsbrøk.

Fordelingsbrøken er basert på areal:

Snr. 1	42/495	Snr. 14	45/1495
Snr. 2	19/1495	Snr. 15	61/1495
Snr. 3	39/1495	Snr. 16	62/1495
Snr. 4	62/1495	Snr. 17	62/1495
Snr. 5	45/1495	Snr. 18	72/1495
Snr. 6	6111495	Snr, 19	42/1495
Snr. 7	62/1495	Snr. 20	84/1495
Snr. 8	62/1495	Snr. 21	62/1495
Snr. 9	72/1495	Snr. 22	76/1495
Snr. 10	45/1495	Snr. 23	44/1495
Snr. 11	61/1495	Snr. 24	55/1495
Snr. 12	62/1495	Snr. 25	64/1495
Snr. 13	72/1495	Snr. 26	62/1495

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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 BALKONGER

Hver enkelt sameier plikter selv å vedlikeholde innvendige flater på balkonger. For eksempelvis olje tregulv en gang i år. Utvendig vedlikehold og utskifting er sameiets ansvar.

Bruk av balkongene må ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for sameiet, naboer eller andre.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE OG UTLEIE

Erverver og utleie må meldes skriftlig til styret for registrering. Meldingen skal sendes styret før innflytting av seksjonen.

Den enkelte seksjonseier plikter å påse at postkasse-, ringeklokke- og navneskilt på entredør til enhver tid er oppdatert. Skiltene skal være ihht sameiets standard.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for to år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas må det med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra

husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

§ 16 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

§ 21 FORBUD MOT NØKKELBOKSER

For å ivareta sikkerheten i sameiet er det ikke tillatt å montere eller oppbevare nøkkelbokser på fellesarealer, fasader eller andre utvendige deler av bygningen.

Brudd på denne bestemmelsen kan medføre erstatningsansvar for eventuelle skader eller tap som følge av uautorisert bruk av nøkler.

Sameiet Stensgata 4

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 21.05.2025, kl 17:00

Sted: Innspurten 11C (Valle Vision)

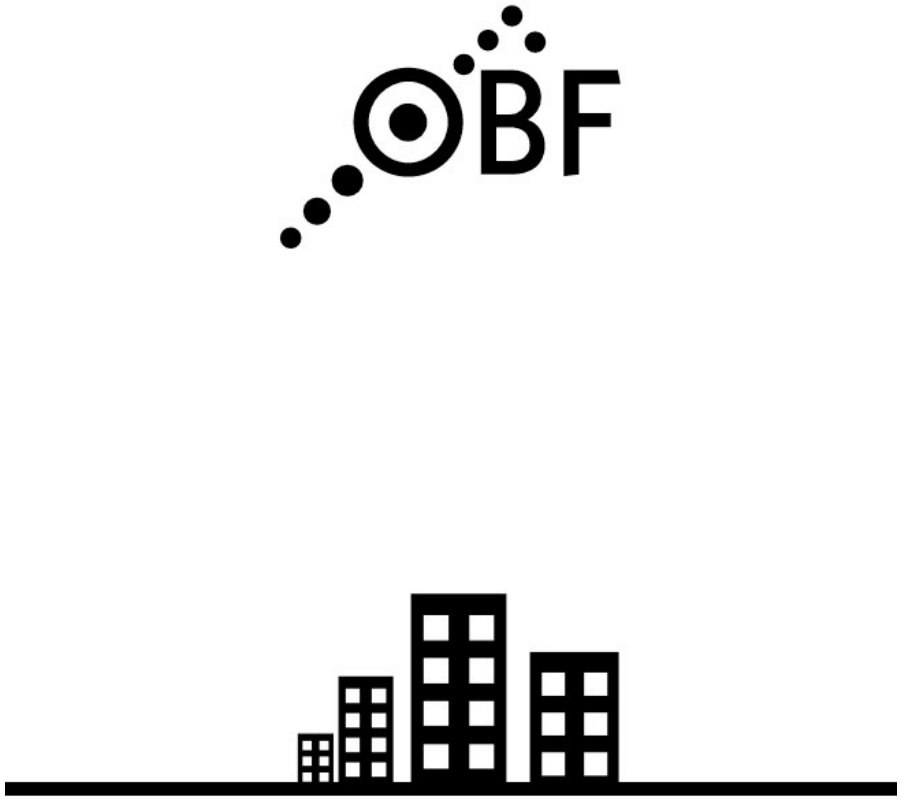
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietstensgata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Årsmøte i Sameiet Stensgata 4

Onsdag 21.05.2025, kl 17:00
Innspurten 11C (Valle Vision)

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgata 4

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås å holde styrehonoraret uforandret

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100.000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering i kjelleren

Rehabilitering av kjelleren ble påbegynt 23.2.25

Styret vil orientere om status på årsmøtet.

4.2 Langsiktig Velikeholdsplan

Det foreslås at man, ut fra sameiets økonomi og murerkompagniets anbefalinger legger følgende vedlikeholdsløp:

a. Rehabilitering av murstein i Kjeller ca 500.000 i 2025. (Er igangsatt ihht årsmøtevedtak i 2024)

b. Eiere av varmtvannstanker i kjeller installerer Waterguard (på involverte seksjoners regning til ca. 15.000 2025

c. Totalrenovering av vegger i bakgård mot SYD og VEST. ca 2.500.000 2028

d. Vask og Reparasjon av fasade mot gata for å forlenge levetid med 20 - 30 år ca 1.500.000 2030

e. Renovering av Fasade i bakgård mot ØST og NORD tas sammen med annen oppussing ca 750.000 i 2028 eller i 2030

f. Vinduer balkongdører og balkongdekke ca 4.000.000 i 2035

Forslag til vedtak: Den langsiktige plan tas til etteretning og revideres hvert år.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om tillegg i vedtektene

Det er konstatert innbrudd i flere boder i kjelleren.

Det er umulig for oss å si hva som eventuelt er borte. Innbruddet skyldes at noen urettmessig har fått tilgang til kjelleren. Vi må alle være påpasselige med å holde dører lukket og låst. På vinterstid trenger ytterdørene et litt konstant skubb for å gå i lås.Dersomn dere ser en åpen dør, lukk og lås den. Det er også observert at noen har hatt en nøkkelboks montert på inngangsporten. Dette er selvfølgelig ikke grei da det er lett å bryte opp en slik og dermed få adgang til hele sameiet.

Forslag til vedtak: Forslag til ny paragraf i vedtektene:

§ X – Forbud mot nøkkelbokser
For å ivareta sikkerheten i sameiet er det ikke tillatt å montere eller oppbevare nøkkelbokser på fellesarealer, fasader eller andre utvendige deler av bygningen. Styret kan i særskilte tilfeller gi skriftlig dispensasjon dersom det foreligger særlige behov, og dersom sikkerhetsmessige hensyn er tilfredsstillende ivaretatt.

Brudd på denne bestemmelsen kan medføre krav om umiddelbar fjerning av nøkkelboks samt erstatningsansvar for eventuelle skader eller tap som følge av uautorisert bruk av nøkler.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i 2024 bestått av følgende medlemmer:

Bjørn Bojsen Styreleder

Grete Holstad

Ida Meyer Nielsen

Eyvind Oldertrøen

Eivind måtte trekke seg ca halvveis

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Bjørn Bojsen (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Bjørn Bojsen Velges til Styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Grete Holstad (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Ida Meyer Nilsen

Forslag til vedtak: Grete Holstad gjennvelges som styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Dey var ingen varamedlemmer i forrige periode.

Siri Thomesen har sagt seg villig til å stille

Forslag til vedtak: Siri Thomesen velges som varamedlem for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.02.2025

Styret i Sameiet Stensgata 4

Styreleder, Bjørn Bojsen
Styremedlem, Ida Nilsen
Styremedlem, Grete Johanne Holstad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Stensgata 4

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Bjørn Bojsen
Styremedlem, Ida Nilsen
Styremedlem, Grete Johanne Holstad

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietstensgata4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgata 4

Sameiet Stensgata 4 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981920023. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 26 enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

ForTrinn Drift AS.

Selskapet tar seg av vask, snømåking, bytting av matter og forefallende vedlikehold.

Kontaktperson

Kaja Moen - Driftskoordinator

+47 472 43 821

kaja@fortrinn.no

Innendørs

3 hovedtrapper med tilhørende inngangsparti vaskes hver annen uke fra 01.10 – 30.03 og hver tredje uke fra 01.04 – 30.09

Vaskerutine

Vi støvsuger/feier over trappen først, og så våtmoppes den. Viktig å feie først så man får opp grusen så man reduserer slitasjen fra stein på trapp.
Håndtak på gelender, vinduskarmer og postkasser støvtørkes etter behov, minimum en

gang i måneden.

7 matter à 85cm * 150cm byttes en gang i måneden.

Vaktmesterrutine

Innendørs

Kontroll av lyspærer i trappeoppganger og kjeller hver annen uke og byttes ved behov. Lyskilder faktureres etter egen regning.
Kontroll av dørpumper og låser hver annen uke.
Kontroll av bygning annen hver uke hvor vaktmester en gang i måneden vil sende en rapport med forslag til utbedringer styret kan stå stilling til om ønskes utbedret.
Utendørs

Sjekk av lyspærer i portrom hver annen uke. Lyskilder faktureres etter egen regning.
Snømåking av passasjer til baktrapper og til søppelkasser ved snøfall på mer enn 8 cm.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Stensgata 4 har avtale med Telia som leverer kabel-TV-tjenester, med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

Nøkler, skilt

Systemlåsnøkkel til inngangsdører i oppgangene og kjeller kan ordnes gjennom styreleder.

Angående skilt til ringeklokke, postkasse og dør til egen bolig har styreleder informasjon om hvor dette kan bestilles. Styret understreker at alle skal bestrebe seg på å ha like skilt på ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Sameiet har en avtale med Bygårdsservice (løpende abonnement) om ettersyn og vedlikehold av brannslokkingsutstyr i fellesområder og i leiligheter.

Det gjøres årlig kontroll av alt utstyr og utskifting av utstyr som er gått ut på dato eller trenger vedlikehold.

Dette koordineres av styret.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljo-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgata 4, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av samtlige brannvarslere og brannvarslingsanlegget.
- Tilsyn av brann og redningsetaten for sjekk av ildsteder med annet.
- Tilsyn av Elvia på alle elektriske anlegg.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgata 4 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89571677.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 enheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023 - 2024: De er lagr inn varmekabler i regnvannsavløp, da vi to ganger har oveersvømt arkitektkontoret i Stensgata 2 med regnvann fra bakgården.Det er satt opp LED utelys og i trappeoppgangene, dette er godt synlig på strømforbruk. Pipevifte på nordligste pipe et byttet ut, da den gamle var avgått med døden. Vannrør i deler av kjeller er etterisolert med hensyn på dannelse av kondens, som kan skade boder og innhold i disse. Prosjektet med rehabilitering av murstein i kjeller ble skjøvet til mars 2025 pga kapasitet til å gjennomføre dette.

2022-2023: Det er leid inn et uavhengig firma, som har levert en rapport som skal danne grunnalg for hva som bør prioriteres og når. Dette gjelder de store tingene som kjeller, Grunnmur, drenering, fasader, tak avløp osv.

2020-2022:
- Generelt vedlikehold - Ingen større utbedringer grunnet covid-19
2019
- Generelt vedlikehold - Ingen større prosjekter grunnet utbedring av fasade, port og inngangsdører de to neste årene.
2018
- Generelt vedlikehold (årlig soppinspeksjon og årlig skadedyrkontroll i kjeller) - Beising av
sykkelbod og hagebod.
2017
- Oppussing av alle tre trappeoppgangene. - Utbedring av kjellerbod nr. 9 og 19 (ny dør og
vifte innstallert for å utbedre ventilasjonen). - Beising av kjellerbod og hagemøbler. - Utbedring av takrenner og indre gård. - Utbedring av vannrør i kjeller,vaskerommer og kjellergang inn til vaskerommet.

2016
- Utbedringer av sykkelbod, montering av heldekkende vegg med dør og kodelås. - Beising
av barnevognsbod, sykkelbod og platting.
2015
- Rehabilitert taket til hele sameiet, inkludert balkongene til alle 4 loftsleilighetene.
2014
- Installasjon av led lamper (med sensor) i trappeoppg. B. - Utbedring drenering i

bakgård
(senking av kum og montering av tilleggssluk). - Montering av holdere mot duer på fasade
karmer/vinduer i indre gård, oppg. B og C.
2013
- Oppsett av platting i bakgårdens/hagens indre del av gården. - Fylt på singel på uteplass i
hele bakgården. - Utbedre tak i kjelleren (bod tilhørende seksjon 22). - Utbedre deler av taket i oppgang A.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 13 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Finansiering og gjennomføring av vedlikeholdsplan, som ble vedtatt på årsmøte i 2024. Her er belåning og økning av felleutgifter vurdert og vi har lett etter kontrakspartnere til rehabilitering av kjeller.

24.02.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgata 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 348 288	1 115 748	1 394 731	1 487 713
Sum		**1 348 288**	**1 115 748**	**1 394 731**	**1 487 713**
Sum		**1 348 288**	**1 115 748**	**1 394 731**	**1 487 713**
Forretningsførsel og revisjon	2	88 546	82 980	82 500	89 000
Lønn og honorar	3, 4	114 100	91 280	114 100	114 100
Vedlikehold	5	170 747	143 259	520 000	600 000
Eksterne tjenester	6	98 705	122 434	92 000	93 000
Kabel-tv og bredbånd		131 645	124 859	135 000	137 000
Forsikring		87 137	82 248	88 000	94 000
Kommunale avgifter		260 347	219 783	265 000	295 000
Brensel og strøm		36 707	46 164	50 000	45 000
Andre driftsutgifter	7	22 584	17 010	20 000	20 000
Sum		**1 010 518**	**930 017**	**1 366 600**	**1 487 100**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**337 770**	**185 731**	**28 131**	**613**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**337 770**	**185 731**	**28 131**	**613**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra andre		0	7 097	0	0
Renteinntekter	8	46 700	40 222	0	0
Rentekostnad	9	281 361	248 249	268 394	269 396
Andre finansposter	10	-7 635	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-227 026**	**-200 930**	**-268 394**	**-269 396**
Årsresultat	**11**	**110 744**	**-15 199**	**-240 263**	**-268 783**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-112 140	-119 019	-114 498	-120 698
Andre endringer i disponible midler	11	22 802	-22 802	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**21 406**	**-157 020**	**-354 761**	**-389 481**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 783
Forskuddsbetalte kostnader	12	239 553	218 782
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 124 393	1 245 891
Innestående på særvilkår		13 130	12 613
Sum omløpsmidler		**1 377 076**	**1 481 070**
SUM EIENDELER		**1 377 076**	**1 481 070**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 486 507	-2 471 309
Årets resultat	11	110 744	-15 199
Sum egenkapital	**13**	**-2 375 763**	**-2 486 507**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 587 489	3 699 629
Annen langsiktig gjeld	14	0	-22 802
Sum langsiktig gjeld		**3 587 489**	**3 676 827**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 019	262 159
Påløpne renter		1 509	24 222
Annen kortsiktig gjeld		3 822	4 369
Sum kortsiktig gjeld		**165 350**	**290 750**
Sum gjeld		**3 752 839**	**3 967 577**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 377 076**	**1 481 070**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Stensgata 4

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Bojsen	Grete Johanne Holstad	Ida Nilsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 375 Sameiet Stensgata 4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	973 604	782 304	1 011 839	1 097 621
3607 Renter og avdrag	374 684	333 444	382 892	390 092
Sum	**1 348 288**	**1 115 748**	**1 394 731**	**1 487 713**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	68 622	67 608	70 000	71 000
Annen regnskapsførsel	14 299	10 372	7 500	12 000
Sum	**88 546**	**82 980**	**82 500**	**89 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	80 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	11 280	14 100	14 100
Sum	**114 100**	**91 280**	**114 100**	**114 100**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 904	50 948	520 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	126 760	45 625	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	12 603	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	4 143	17 146	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	11 941	16 938	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**170 747**	**143 259**	**520 000**	**600 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	88 957	109 934	92 000	93 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 110	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	12 500	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 638	0	0	0
Sum	**98 705**	**122 434**	**92 000**	**93 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	4 200	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	720	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	680	1 200	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 491	4 526	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 074	3 717	0	0
7772 Andre gebyrer	766	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 243	4 857	20 000	20 000
Sum	**22 584**	**17 010**	**20 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	46 103	40 222	0	0
8059 Andre renteinntekter	597	0	0	0
Sum	**46 700**	**40 222**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8156 Lånenr 8398.71.59874	281 361	248 249	268 394	269 396

Noter 375 Sameiet Stensgata 4

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 9 - Rentekostnader

Sum	**281 361**	**248 249**	**268 394**	**269 396**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-7 635	0	0	0
Sum	**-7 635**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 190 320**	**1 347 339**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	110 744	-15 199
Avdrag langsiktig lån	-112 140	-119 019
Annen langsiktig gjeld	22 802	-22 802
B. Årets endring i disponible midler	**21 406**	**-157 020**
C. Disponible midler 31.12	**1 211 726**	**1 190 320**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	104 487	87 137
1749 Forskuddsbetalte kostnader	135 066	131 645
Sum	**239 553**	**218 782**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 375 Sameiet Stensgata 4

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**83987159874**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	7.70 %
Beregnet innfridd:	30.10.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 740 000
Lånesaldo 01.01:	3 699 629
Avdrag i perioden:	112 140
Lånesaldo 31.12:	**3 587 489**
Saldo 5 år frem i tid:	2 879 211

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987159874	1	201 061	201 061
	1	182 048	182 048
	3	172 616	517 848
	1	153 304	153 304
	2	148 513	297 026
	6	148 363	890 178
	3	146 267	438 801
	1	131 745	131 745
	1	111 509	111 509
	2	107 941	215 882
	1	105 396	105 396
	2	100 605	201 210
	1	95 964	95 964
	1	45 512	45 512

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgata 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgata 4

Styreleder	Bjørn Bojsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ida Nilsen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Grete Johanne Holstad (sign.)	27.03.2025

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Stensgata 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgata 4 som viser et overskudd på NOK 110 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2025

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

Lillestrøm, 30. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
30.04.2025 13:58:10

Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



OBF

Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

Når du kjører inn fra Grenseveien til Innspurten, følger du veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem ut av rundkjøringen, og første til venstre. Nå skal du se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

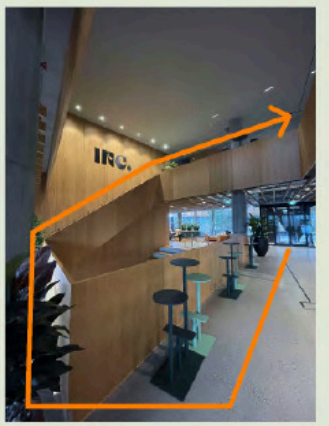
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

- Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr.
- Ca. gangavstand er 10 minutter.

Finn møterommet ditt

Når du kommer inn bygningen (Valle Vision) tar du trapp eller heis èn etasje opp. Der finner du et kart som viser alle møterom.





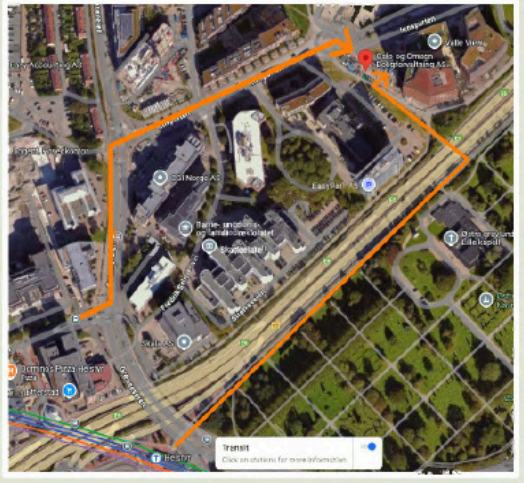
Se neste side for kartbeskrivelser

OBF

Karttegninger

Med bil





Med buss og T-bane

PROTOKOLL

2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgata 4 onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Innspurten 11C (Valle Vision).

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgata 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Magnus Ulfsnes valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om rehabilitering i kjelleren

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Langsiktig Velikeholdsplan

Vedtak:
Vedlikeholdsplanen ble tatt til orientering og revideres hvert år.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om tillegg i vedtektene

Vedtak:
Vedtektene får følgende tillegg:

"§ 21. Forbud mot nøkkelbokser

For å ivareta sikkerheten i sameiet er det ikke tillatt å montere eller oppbevare nøkkelbokser på fellesarealer, fasader eller andre utvendige deler av bygningen.

Brudd på denne bestemmelsen kan medføre erstatningsansvar for eventuelle skader eller tap som følge av uautorisert bruk av nøkler."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Bjørn Bojsen ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ida Nilsen, Grete Holstad og Axel Wahl ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Siri Thomesen ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.09.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Bjørn Bojsen, for 2 år
- Styremedlem, Ida Nilsen, for 2 år
- Styremedlem, Grete Johanne Holstad, for 2 år
- Styremedlem, Axel Wahl, for 2 år
- Varamedlem, Siri Thomesen, for 1 år

Protokoll for Sameiet Stensgata 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Magnus Ulfsnes (sign.)	22.05.2025

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATA 4

- Et hyggelig sted å bo

1. Virkeområde

Alle beboere/sameiere i Stensgata 4 plikter å følge husordensreglene. Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene overholdes av alle medlemmer av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. Sameiets vedtekter inneholder også relevant informasjon.

Lojal oppfølgning av reglene er avgjørende for å bidra til et godt bomiljø og sikre at Stensgata 4 fortsetter å være et svært hyggelig sted å bo.

2. Arbeidsfordeling, ansvar mv.

Styret kan gi meldinger til beboerne/sameierne som er å betrakte som midlertidige husordensregler. Endringer i husordensreglene skal deretter foreslås på neste sameiermøte.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig (e-post, brev eller lignende), for eksempel ved brudd på husordensreglene. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid så langt som mulig løses av sameierne selv. Styret skal gis beskjed om navn og kontaktinformasjon på leietakere. Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at styret sitter med oppdatert kontaktinformasjon. Mye korrespondanse vil skje per e-post.

Stensgata 4 skal ha en vaktmester som mottar godtgjørelse fastsatt av styret. Vaktmesterens oppgaver omfatter blant annet klipping av gress, vanning, raking, snømåking, strøing/salting og skifting av lyspærer i innvendige og utvendige fellesarealer.

Det er pliktig oppmøte på dugnad med minst én person fra hver enhet. Sameiet oppfordrer til større oppmøte. Dersom det ikke er mulig for en sameier å delta, kan vedkommende innen rimelig tid forut for dugnaden ta kontakt med styreleder for å bli tildelt en arbeidsoppgave. Ugyldig fravær fra dugnad (enten ved manglende oppmøte eller manglende utførelse av tildelt oppgave) belastes andelen med kroner 1000 som faktureres.

3. Fellesarealer – ryddighet og orden

Fellesarealer (loft, kjeller, bakgård, oppganger etc.) skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander i fellesarealene utover hva som følger av dette punktet. Det skal for eksempel ikke plasseres søppel utenfor dørene, og søppel som ikke får plass i søppeldunkene må beboerne selv sørge for å fjerne. Ikke tillatt plassering/hensetting vil fjernes for den enkelte sameiers regning

Navneskilt på postkasser, ringeklokker og inngangsdør skal være i henhold til sameiets standard. Etter forutgående varsel med frist for å bringe skilt i orden, kan styret bestille navneskilt og få dette satt opp for sameiers regning. Reglene for navneskilt gjelder også for leietakere.

Det er ikke tillatt å parkere/kjøre biler eller motorsykler/mopeder i bakgården. Tråsykler skal stå i sykkelstativene og ikke hensettes over lengre tid. Barnevognplass i barnevognhuset organiseres av styret med et særskilt regelverk som fastsettes av styret.

Det må ikke lagres noe i boder som kan være til skade/ulempe for sameiet/øvrige sameiere. Må ved lagres i kjellerbod, skal veden isoleres fra gulv og vegg med stein eller annen sikker/effektiv isolasjon. Ved må ikke ligge inntil bygningsverk. Det skal være minimum 10 cm klaring mellom ved og gulv/vegger/tak.

Beboerne/sameierne plikter å sørge for lufting via ventiler på sine tildelte boder. Ventiler kan være noe mindre åpne på vinter enn på sommer.

Den enkelte beboer/sameier kan ikke ha elektriske apparater eller annet koblet på strøm i boder. Ingen sameier kan uten styrets samtykke gjøre inngrep i fellesanlegg på noen måte. Det er for eksempel ikke tillatt å koble seg på sameiets felles strømanlegg (herunder bruk av stikkontakter) uten forutgående samtykke fra styret.

4. Vask av innvendige fellesarealer

Vask av oppgangene skjer hver uke i tidsrommet september-april og hver fjortende dag i tidsrommet mai-august. Styret inngår avtale med renholder. Alle beboere må gjøre sitt for at minst mulig snø, is, grus og skitt inn kommer inn i oppgangene. Dersom oppussing, flytting eller lignende innebærer skitt, skal den enkelte beboer/sameier selv fjerne dette fortløpende.

5. Vann og avløp

Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at sin enhet holdes varmet opp på en slik måte at vann og avløp ikke fryser, samt at det ikke kastes unaturlig avfall i toalettet.

6. Låsing/lukking

Beboerne plikter til enhver tid å holde alle felles dører lukket og låst. Det samme gjelder vinduer i felles oppganger. Er det nødvendig å sette opp vinduene for lufting, må disse deretter lukkes innen rimelig tid for å unngå skader av vær, vind etc.

7. Ro og orden – generalklausul

Alle sameiere/beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene slik at andre ikke sjeneres. Musikk bør ikke spilles med vinduer/dører åpne. Ved bruk av balkonger/fellesarealer skal det tas tilbørlig hensyn til naboer både i Stensgata 4 og i våre nabogårder.

I tidsrommet 23.00-07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at vaskemaskiner i seksjonene, bruk av balkonger og musikk kan forstyrre naboer.

Er man plaget av støy/uorden forsøkes dette først løst med den naboen det gjelder før styret eventuelt kontaktes. Se punkt 11 om bruk av balkonger.

8. Brannsikkerhet

Den enkelte sameier plikter til enhver tid å ha minst ett velfungerende brannslukkingsapparat i sin seksjon. Det samme gjelder brannvarslere i nødvendig utstrekning utover sameiets fellesanlegg (nytt 2010).

Det er ikke tillatt å koble ildsteder på og av felles pipeanlegg uten forutgående samtykke fra styret. Samtykke skal gis med mindre det foreligger saklig grunn for å nekte, for eksempel fordi en sameier ikke aksepterer å anvende kvalifisert arbeidskraft eller at retningslinjer for pipeanlegg (nytt 2011) ikke skriftlig er bekreftet fulgt. Pipene er installert av PEWI AS og sameierne skal fortrinnsvis benytte dette eller tilsvarende kvalifiserte selskaper til å utføre arbeidet.

Styret utarbeider og holder oppdatert egne brannsikkerhetsrutiner som den enkelte sameier er forpliktet til å følge. Brannsikkerhetsrutinene skal oppfylle alle myndighetskrav.

9. Dyrehold

Det er tillatt med rimelig dyrehold i sameiet, men dyr som er til stor ulempe for andre sameiere må ikke holdes i seksjonene. Lufting av hunder skal skje kontrollert, og ekskrementer skal fjernes fortløpende av den enkelte.

10. Endringer av fellesarealer og innvendig i seksjonene

Det er ikke tillatt å gjøre forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende eller andre faste innretninger i fellesarealene, slik som utvendig maling, installasjon av radio-/TV-antenner, flagg-stenger, skilt eller andre faste utvendige innretninger. Se også punkt 3.

Det er ikke tillatt å gjøre innvendige endringer i seksjonene som gjør inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller på andre måter innebærer vesentlige ulemper for sameiet eller andre sameiere.

11. Vedlikehold og anvendelse av balkonger

Sameierne plikter selv å vedlikeholde innvendige flater på balkongene, for eksempel ved å olje tregulv én gang i året. Endring av farge fra naturell må ikke skje uten forutgående vedtak på sameiermøte, og fordrer at alle skifter farge.

Styret har utarbeidet egne kjøreregler for balkongbruk i samarbeid med Stensgata 2. Disse bør følges. Balkongene skal ikke brukes til å riste tepper, kaste gjenstander, sigarettstumper eller lignende fra. Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Gassbeholdere skal oppbevares ute på balkong.

12. Generelt om brudd på husordensreglene

Styret følger om nødvendig opp brudd på husordensreglene. Dersom en sameier ved å bryte husordensreglene påfører sameiet/andre sameiere kostnader (for eksempel ved behov for tilbakeføring av fellesanlegg eller brudd på brannsikkerhetsrutiner), skal styret vurdere å fremme krav mot vedkommende sameier.

Vedtatt på sameiermøte i Stensgata 4, 19.04. 2012.

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4
Stensgata 4
0358 OSLO

Vår ref.: 375/18
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Eivind Oldertrøen Solli, Ane Grunt Vigmostad

Fødselsdato eier: 02.12.1988
Fødselsdato medeier: 21.12.1985

Organisasjonsnr: 981 920 023
Seksjonsnr: 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 138**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 564
	Felleskostnader	4 574

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	169 747	Gjeld siste årsoppg.:	172 616
Klient ajourf. lån:	3 527 872	Klient gj. s. årsoppg.:	3 587 489

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987159874, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 184
Saldo per 29.07.2025: 3 527 872
Andel av saldo: 169 748
Første termin/første avdrag: 30.11.2015 (siste termin 31.10.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	20/6-07 TG/IHV Balkongkasselån til sameiet totalt kr 4 873,50. Innfris ved salg
Styreleder:	Bjørn Bojsen
Adresse:	Stensgata 4 A
Postnr/-sted:	0358 OSLO
E-post:	sameietstensgata4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	172 616	Andre inntekter:	2 614
Annen formue:	58 376	Utgifter:	13 533		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	216/178 - seksjon:18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89571677

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1995	SSBnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4
Stensgata 4
0358 OSLO

Vår ref.: 375/18
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Eivind Oldertrøen Solli, Ane Grunt Vigmostad

Fødselsdato eier: 02.12.1988
Fødselsdato medeier: 21.12.1985

Organisasjonsnr: 981 920 023

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 375-028 P-rom 72

Fasiliteter:

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet Stensgata 4 har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør i oppgangene og kjeller kan ordnes gjennom styreleder. Det samme gjelder til oppgang A som har egen systemlåsnøkkel. Angående skilt til ringeklokke, postkasse og dør til egen bolig har styreleder informasjon om hvor dette kan bestilles. Styret understreker at alle skal bestrebe seg på å ha like skilt på ringeklokke og postkasse.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Stensgata 4 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89571677. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

VAKTMESTER/RENGJØRING
Sameiet Stensgata 4 h. Byttet høsten 2023 fra Bygårdsservice til ForTrinn Drift AS.
Selskapet tar seg av vask, snømåking, bytting av matter og forefallende vedlikehold.
Kontaktperson er Martin Hauge 93606635
Stensgata 4 - innendørs
3 hovedtrapper med tilhørende inngangsparti vaskes hver annen uke fra 01.10 – 30.03 og hver tredje uke fra 01.04 – 30.09
Vaskerutine
Vi støvsuger/feier over trappen først, og så våtmoppes den. Viktig å feie først så man får opp grusen så man reduserer slitasjen fra stein på trapp.
Håndtak på gelender, vinduskarmer og postkasser støvtørkes etter behov, minimum en gang i måneden.
7 matter à 85cm * 150cm byttes en gang i måneden.

Vaktmesterrutine
Innendørs
Kontroll av lyspærer i trappeoppganger og kjeller hver annen uke og byttes ved behov.
Lyskilder faktureres etter egen regning.
Kontroll av dørpumper og låser hver annen uke.
Kontroll av bygning annen hver uke hvor vaktmester en gang i måneden vil sende en rapport med forslag til utbedringer styret kan stå stilling til om ønskes utbedret.
Utendørs
Sjekk av lyspærer i portrom hver annen uke. Lyskilder faktureres etter egen regning.
Snømåking av passasjer til baktrapper og til søppelkasser ved snøfall på mer enn 8 cm.

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4	**Vår ref.:**	375/18	**Fødselsdato eier:**	02.12.1988
Stensgata 4	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.12.1985
0358 OSLO	**Eiere:**	Eivind Oldertrøen Solli, Ane Grunt Vigmostad		

Organisasjonsnr: 981 920 023

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

På årsmøte 2024 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å følge opp vedlkeholdsbehov i sameiet iht. rapport vedlagt innkallingen.

Annen informasjon:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS v/Reidar Aasen
PB. 300
3701 SKIEN

Dato: 26 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200400316-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kyrre Rosenvinge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 4	Eiendom:	216/178/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 4 v/Anne-Kristin Brigtsen	Adresse:	Stensgata 4 C, 0358 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS v/Reidar Aasen	Adresse:	PB. 300, 3701 SKIEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Kopi til:Sameiet Stensgata 4 v/Anne-Kristin Brigtsen, Stensgata 4 C, 0358, OSLO

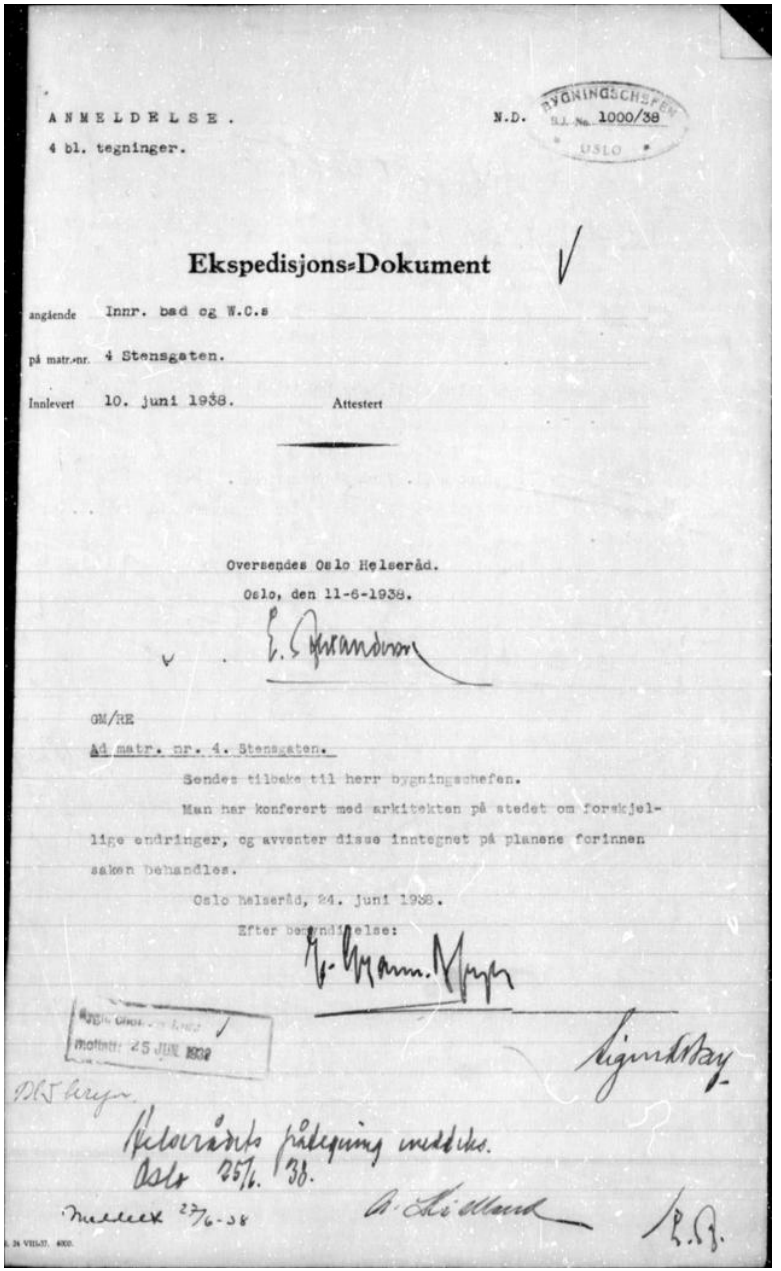
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



ANMELDELSE. N.D.

4 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 1000/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 4 Stensgaten.

Innlevert 10. juni 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-6-1938.

GM/RE

Ad matr. nr. 4. Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Man har konferert med arkitekten på stedet om forskjellige endringer, og avventer disse inntegnet på planene forinnen saken behandles.

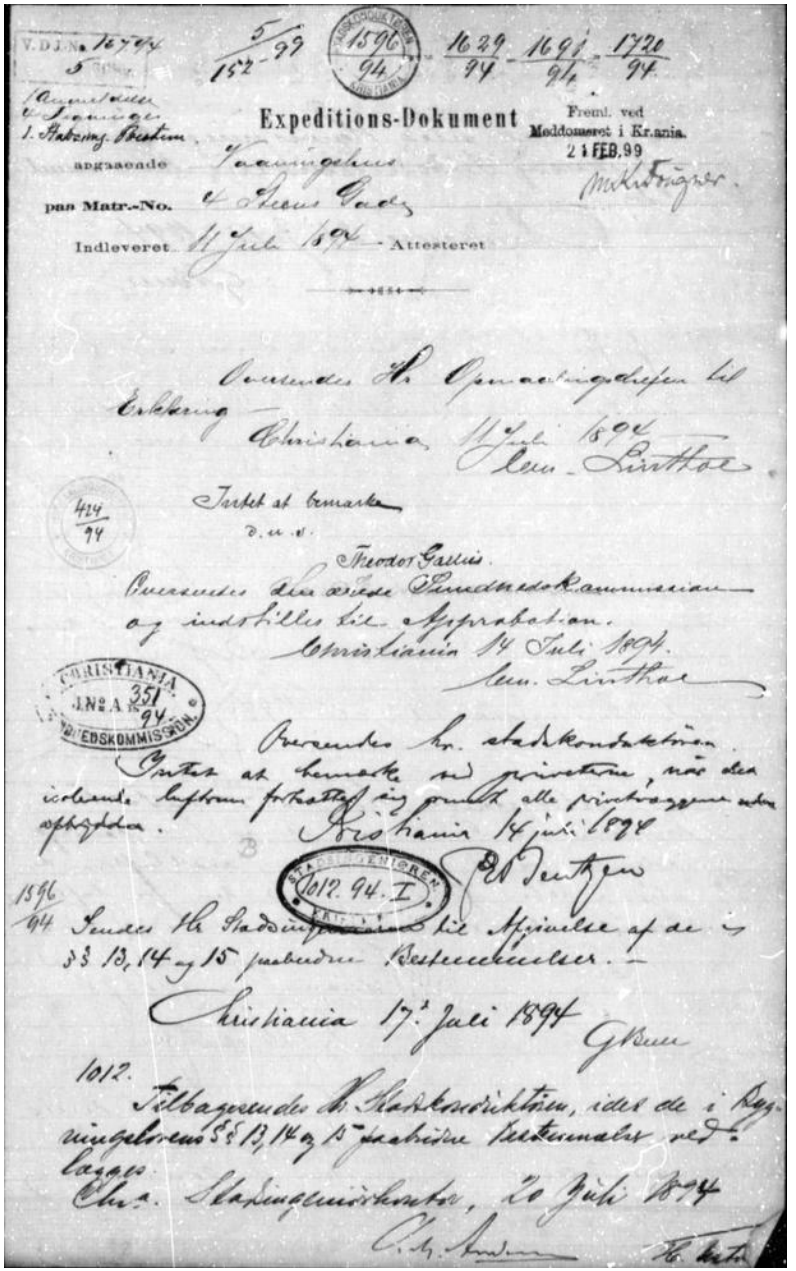
Oslo Helseråd, 24. juni 1938.

Etter bemyndigelse:

Mottatt: 25 JUN 1938

Helserådets påtegning medtas.
Oslo 25/6. 38.

Mottatt 27/6-38



V. D. J. No. 1674
5

5/152-99

1596/94

1629/94 - 1695/94 - 1720/94

Anmeldelse
af Tømmer
i Statsmg. Bestem.

Expeditions-Dokument

Fremt. ved Meldomsret i Kr.ania. 21 FEB. 99

angaaende Tømmerhus

paa Matr.-No. 1 Store Gade

Indleveret 11 Juli 1894 - Attesteret

Overrendes Hr. Opmaalingsdirigenten til Erklæring

Christiania 11 Juli 1894
Lem. Linthoe

424/94

Intet at bemærke
S. u. s.
Theodor Gellis.

Overrendes den øverste Taxationskommission og indstilles til Approbation.
Christiania 14 Juli 1894.
Lem. Linthoe

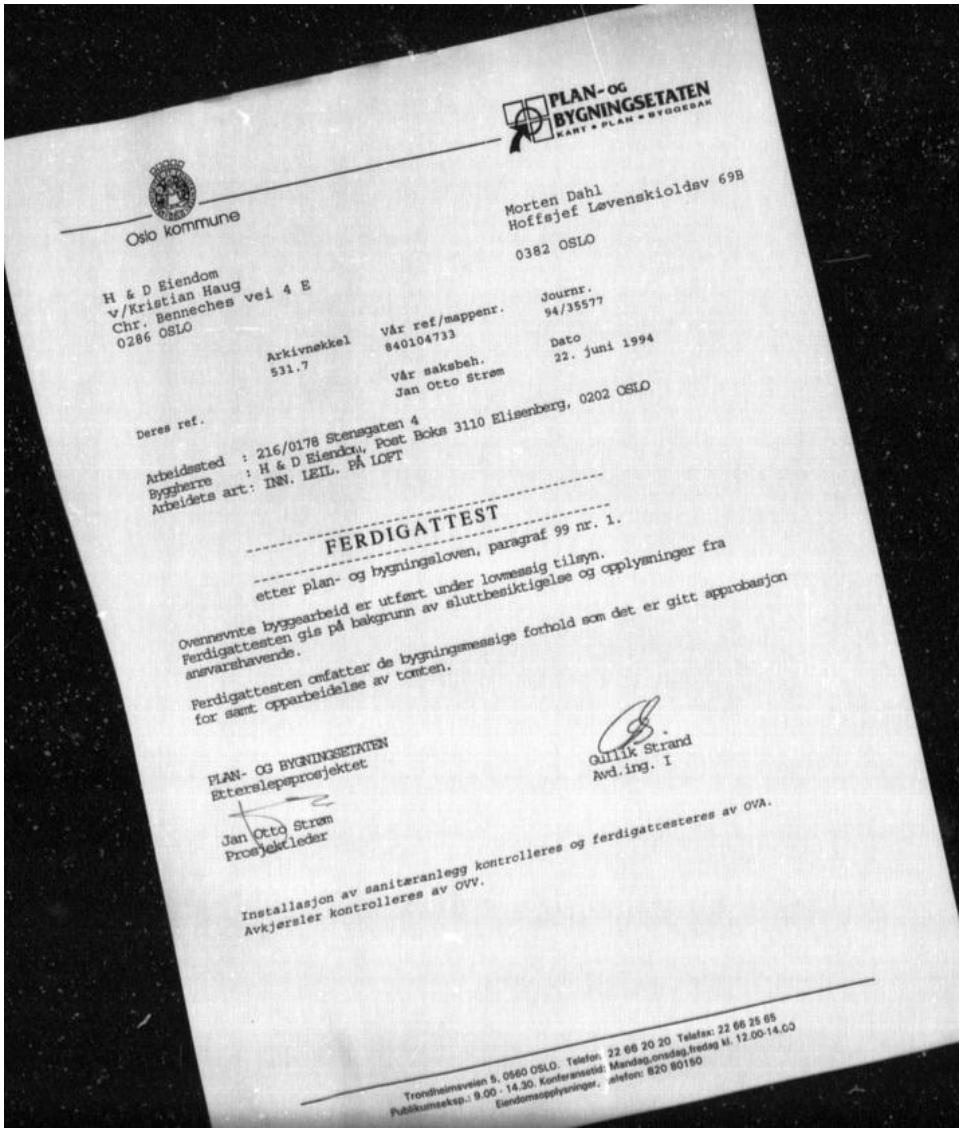
CHRISTIANIA
INNA 351
94
TAXATIONSKOMMISSION

Overrendes hr. stadskondukteuren.
Intet at bemærke ved priscatum, naar den iordnede Kjøbesum forhøies saaledes, at den ogsaa dækker alle paalagte Byrder og Afgifter.
Kristiania 14 juli 1894
P. A. Dunker

STADSINGENIØREN
1612. 94. I
KRISTIANIA

1596/94 Sendes Hr Stadsingeniør til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser. —
Christiania 17. Juli 1894
G Bull

1612.
Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i Regningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser ved-lægges.
Chra. Stadsingeniørkontor, 20 Juli 1894
C. G. Smith



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Morten Dahl
Hoffsjef Løvenskioldsv 69B

0382 OSLO

H & D Eiendom
v/Kristian Haug
Chr. Benneches vei 4 E
0286 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	840104733	94/35577
	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	22. juni 1994

Deres ref.

Arbeidssted : 216/0178 Stensgaten 4
Byggherre : H & D Eiendom, Post Boks 3110 Elisenberg, 0202 OSLO
Arbeidets art: INN. LEIL. PÅ LOFT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Gunnlik Strand
Avd.ing. I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjersler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 05
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag-onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Lystad ing. og tømremesterforretning
Broveien 62
1397 NESØYA

23 MARS 2007
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609576-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 4C	Eiendom:	216/178/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 4	Adresse:	Stensgata 4 C, 0358 OSLO
Søker:	Knut Lystad ing. og tømremesterforretning	Adresse:	Broveien 62, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 4C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 25.01.2007.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Stensgata 4, Stensgata 4 C, 0358, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ing. Knut Lystad Ing. og Tømrermester Forretning
Broveien 62
1397 NESØYA

Dato: 16 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609408-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 4C	Eiendom:	216/178
Tiltakshaver:	Anne-Kristin Brigtsen	Adresse:	Stensgata 4 C, 0358 OSLO
Søker:	Ing. Knut Lystad Ing. og Tømrermester Forretning	Adresse:	Broveien 62, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Jakobsen
Elena Jakobsen
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Anne-Kristin Brigtsen, Stensgata 4 C, 0358 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Lystad ing. og tømremesterforretning
Broveien 62
1397 NESØYA

Dato: - 5 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609410-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 4C	Eiendom:	216/178
Tiltakshaver:	Siri Thomesen	Adresse:	Stensgt. 4C, 0358 OSLO
Søker:	Knut Lystad Ing. og Tømrermester Forretning	Adresse:	Broveien 62, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Siri Thomesen, Stensgt. 4C, 0358 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring fra hattebutikk til frisørsalong i 1.etg.

Adresse/sted	Matr.nr.	Løpenr.
Stensgaten 4		76/0240

Byggherre
Einar Engh
Stensgaten 4
Oslo 3

Ansvarshavende
d.s.

OT/BP

Dato
13. februar 1978

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

for bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
G. Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-18. ANSVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

200009199 6

Oslo Bygg og Eiendom A/S
Majorstuveien 39
0367 OSLO

Dato: 27 OKT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200009199-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	STENSGATA 4A	Eiendom:	216/178
Tiltakshaver:	Hauk Heyerdahl	Adresse:	Meltzers gate 3, 0257 OSLO
Søker:	Mesopotamia Arkitektkontor	Adresse:	Sars gate 31D, 0562 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: Hauk Heyerdahl, Meltzers gate 3, 0257 OSLO

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks. 22 66 25 65 Org.nr 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Knut Lystad ing. og tømremesterforretning
Broveien 62
1397 NESØYA

Dato: - 5 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200609433-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 4C	Eiendom:	216/178
Tiltakshaver:	Alf Kåre Sola	Adresse:	Stensgt. 4C, 0358 OSLO
Søker:	Knut Lystad Ing. og Tømrermesterforretning	Adresse:	Broveien 62, 1397 NESØYA
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

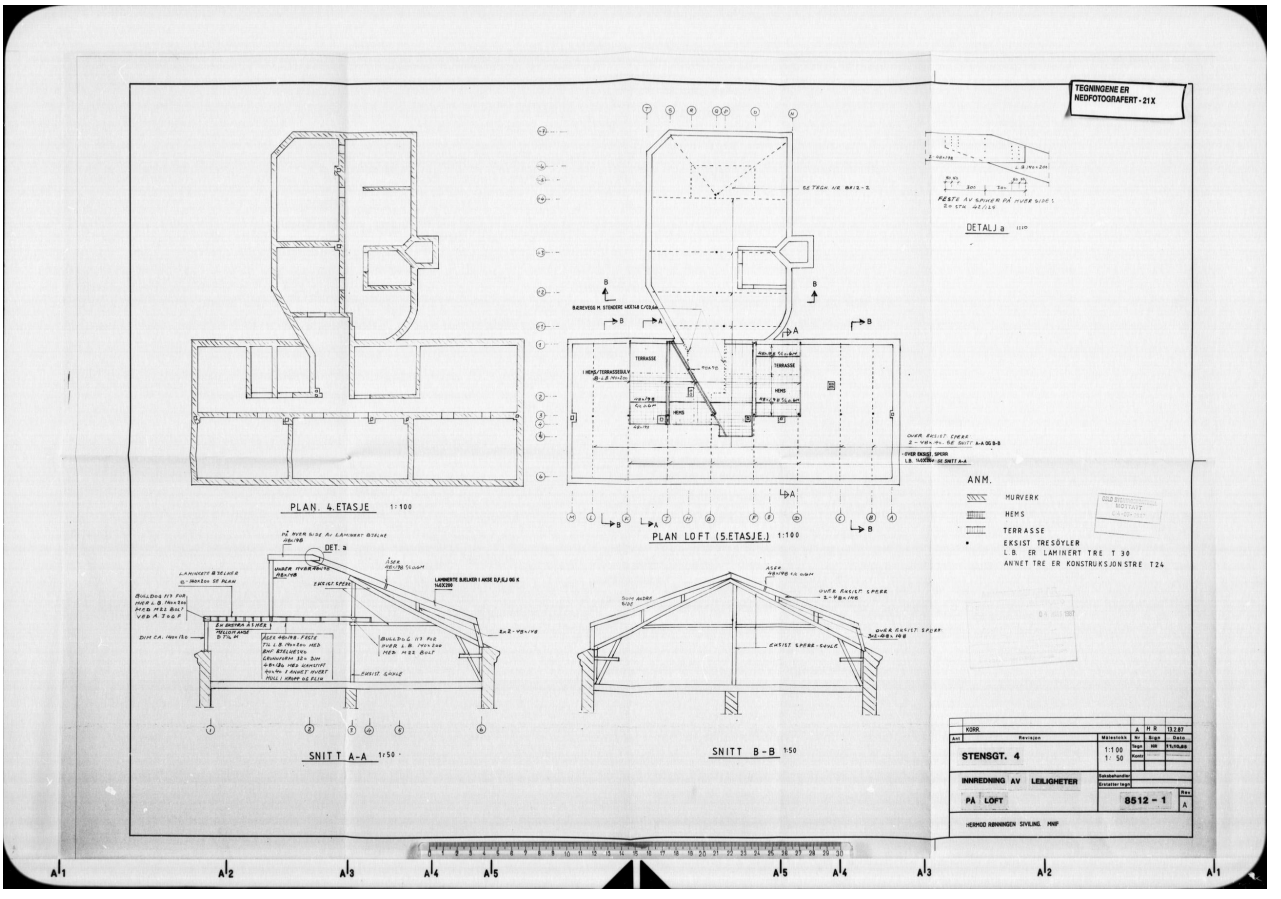
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

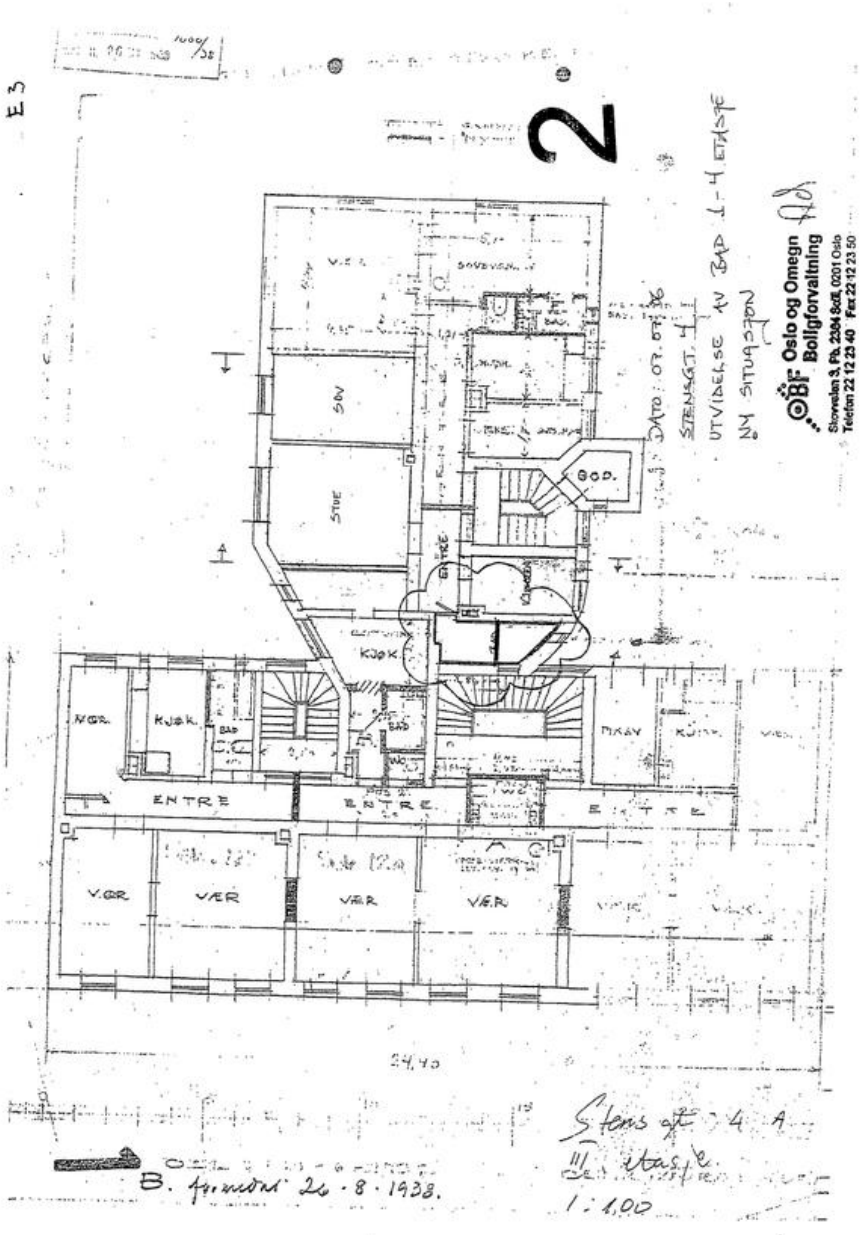
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

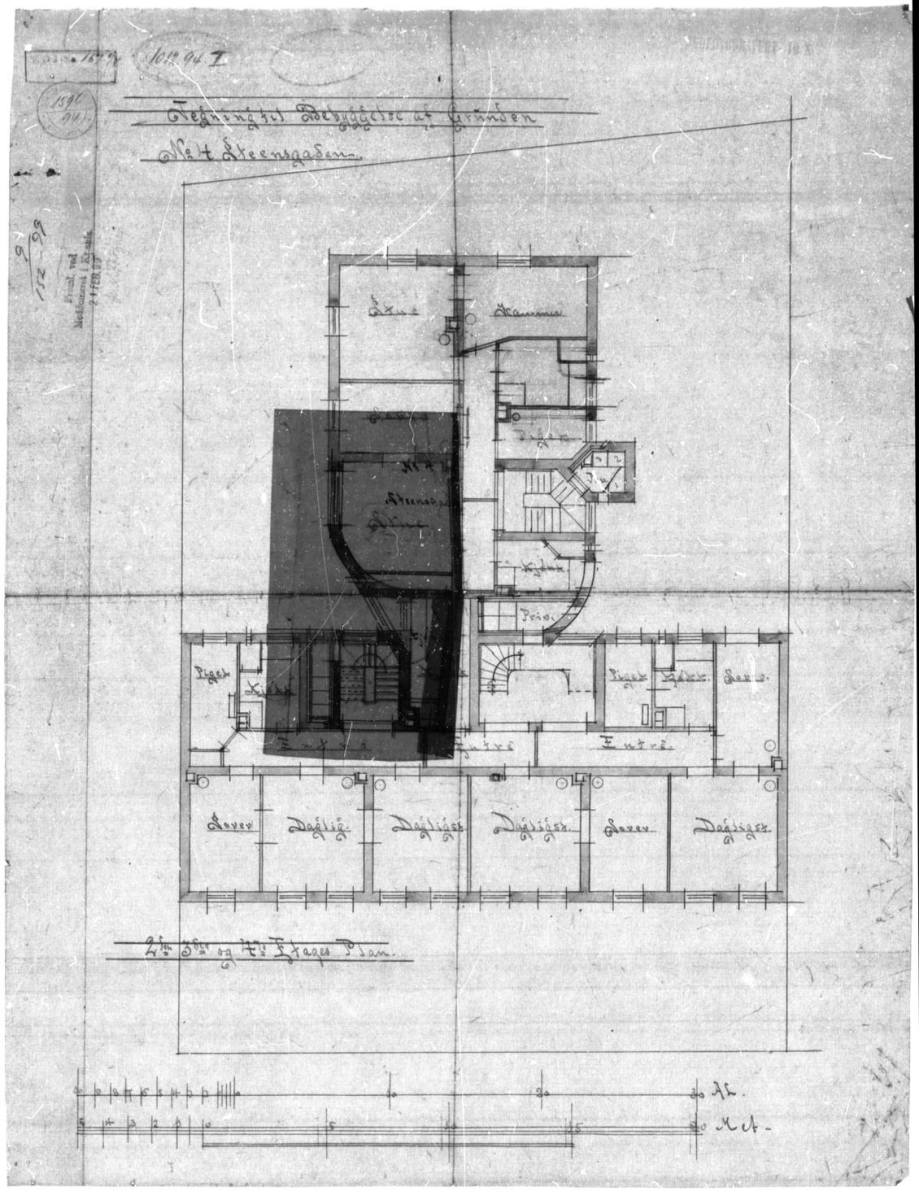
Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Alf Kåre Sola, Stensgt. 4C, 0358 OSLO


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X
PLAN 4.ETASJE 1:100
PLAN LOFT (5.ETASJE.) 1:100
DETALJ a
SNITT A-A 1:50
SNITT B-B 1:50
ANM.
MURVERK
HEMS
TERRASSE
EKSIST TRESØYLER
L.B. ER LAMINERT TRE T 30
ANNET TRE ER KONSTRUKSJONSTRE T24
STENSGT. 4
INNREDNING AV LEILIGHETER
PÅ LOFT
8512 - 1
HERMOD RØNNINGEN SIVILING. MNF


2
E 3
STENSGT. 4
UTVIDELSE AV BAD 1 - 4 ETASJE
NY SITUASJON
Oslo og Omegn Boligforvaltning
Slovveien 3, Pb. 2304 Solli, 0201 Oslo
Telefon 22 12 23 40 Fax 22 12 23 50
SOVEVERL.
SOV
STUE
GOD.
KJØK
ENTRE
VGR.
KJØK.
BAD
MIKAV
VÆR
VÆR
VÆR
24,40
B. fremsatt 26 · 8 · 1938.
Stens gt. 4 A
II. etasje.
1 : 100



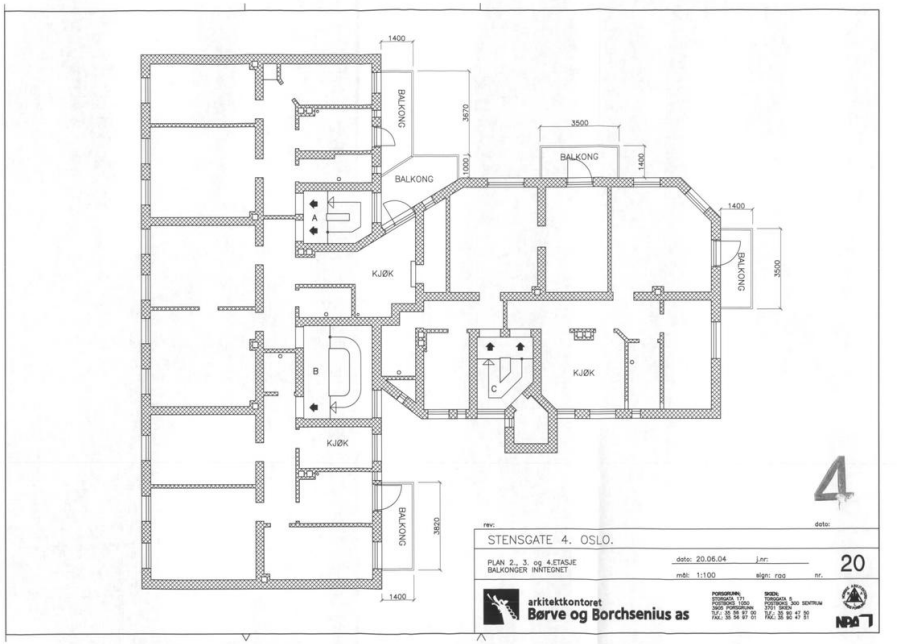
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Gnr / Bnr: 216 / 178
Arbeidets og bygningens art	Adresse: STENSGATA 4
Tiltakshaver	Saksnr: 2004/00316
Ansvarlig søker	Registrert dato: 12012004

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~		20		35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000





5

rev: dato:

STENSGATE 4. OSLO.

FASADE MOT STENSPARKEN
BALKONGER INNTEGNET

dato: 20.06.04 j.nr:

målt: 1:100 sign: rag nr. 30

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as



6

rev: dato:

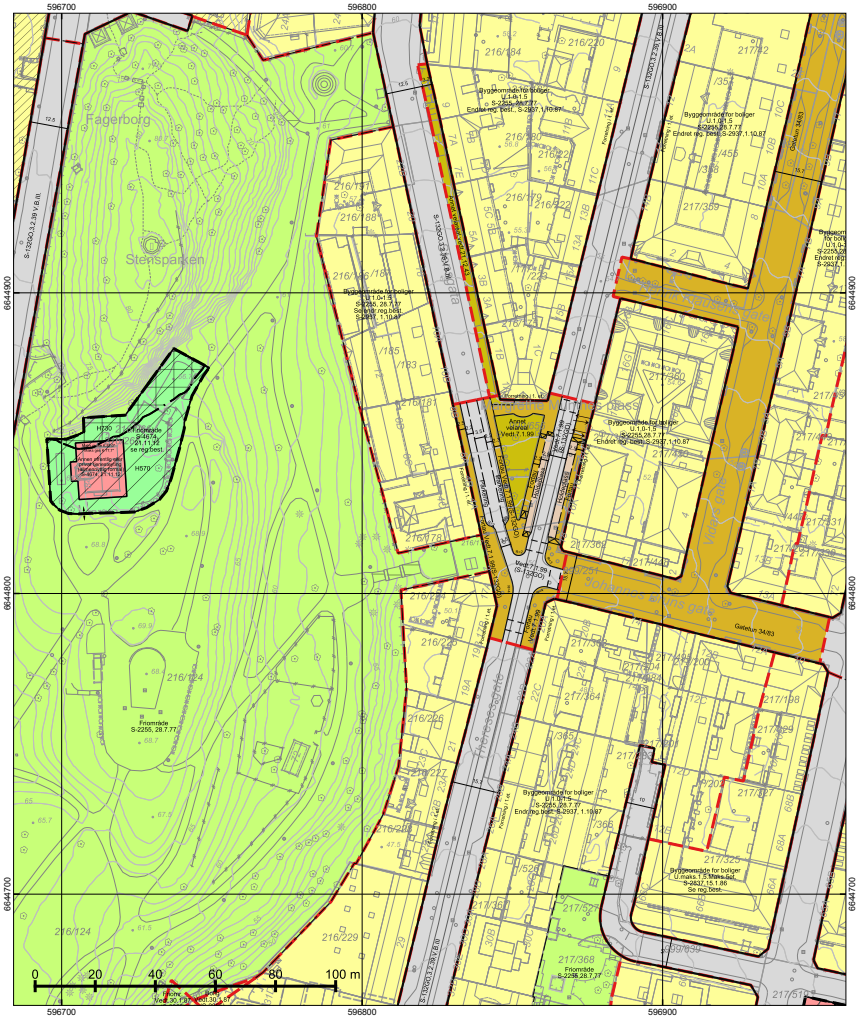
STENSGATE 4. OSLO.

FASADE MOT SYD
BALKONGER INNTEGNET

dato: 20.06.04 j.nr:

målt: 1:100 sign: rag nr. 31

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
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: 146055/ 86516093
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: STENSGATA 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/178

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)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1162 - Undervisning
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

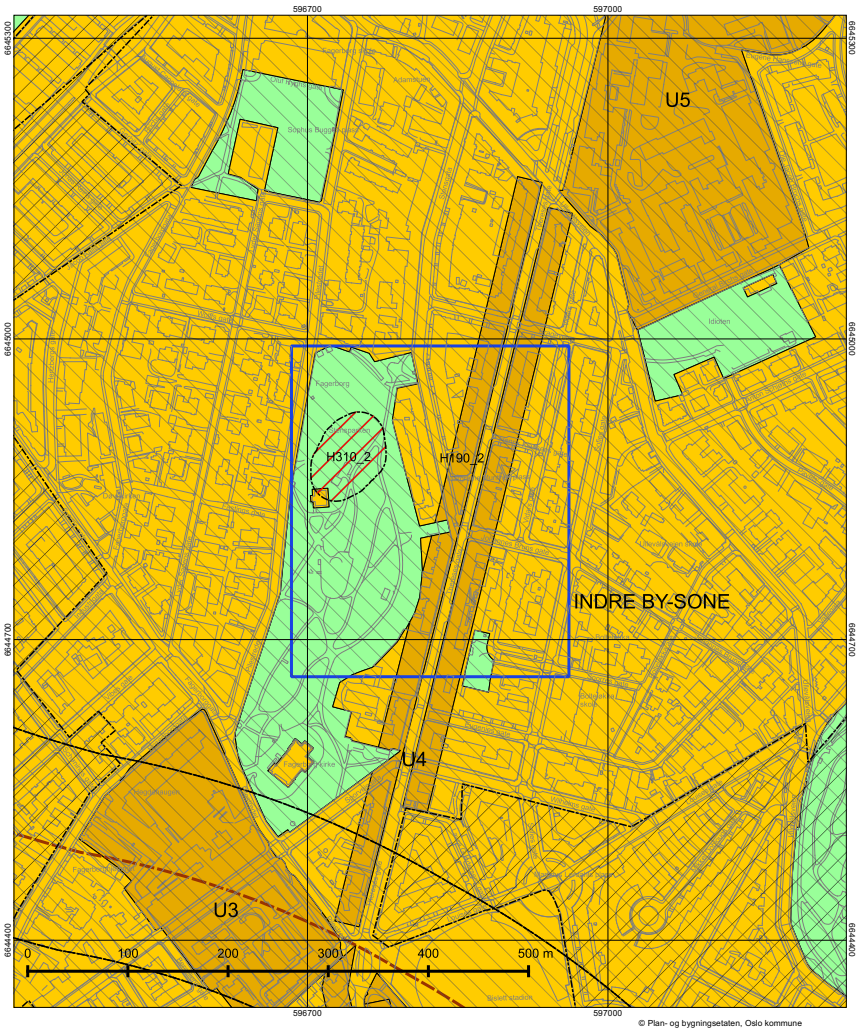
Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146055/ 86516093
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: STENSGATA 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/178

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: 29.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146055/86516093
Deres ref.: 42404/ LANIL@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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 36-0230/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 4B 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 178, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ 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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no