NORDVIK

Stensgata 42B

1 soverom | 59 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Stensgata 42B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
102	Vedlegg
107	Nabolagsprofil
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og lys 2-roms topp-/hjørneleilighet - V.v og fyring inkl.
- Parkeringsleie - Idyllisk bakgård - Takhøyde 2,73 m

Prisantydning	**5 980 000,-**
Omkostninger	**14 073,-**
Totalpris	**6 213 308,-**
Fellesgjeld	**219 235,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 832,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

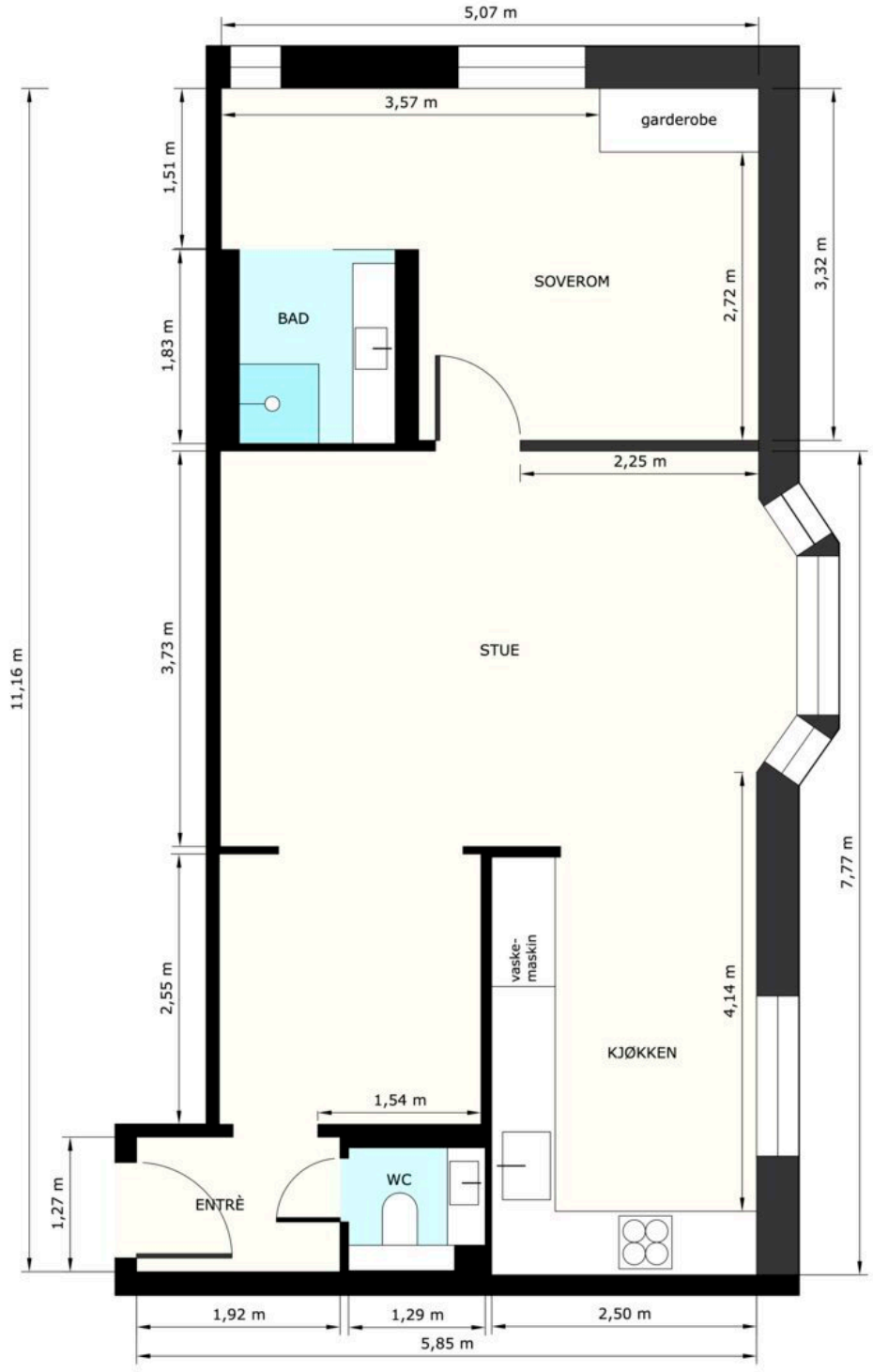
Fredrik Hyldmo v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Stensgata 42B! En lys og romslig hjørne- og toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Adamstuen. Leiligheten har vinduer mot to sider, generøs takhøyde på 2,73 meter og en åpen planløsning. Dette gir en luftig romfølelse med rikelig lysinnslipp. Aksjelaget har en frodig og felles bakgård, samt 12 parkeringsplasser til leie. Her bor du i et svært populært nabolag på Adamstuen, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av fasiliteter og kollektivtransport.

Kort oppsummert:
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Lave omkostninger
- Parkeringsleie ved ledighet
- Takhøyde 2,73 meter
- Flott bakgård med frodig hage
- Bod på loft og i kjeller
- Vaskerom i kjeller
- Attraktiv beliggenhet på Adamstuen

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

STENSGATA 42B
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0029/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Bjørn Nygård

Kjøpesum og omkostninger
5 980 000,- (Prisantydning)
219 235,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 199 236,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 143,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 930,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 073,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 573,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 213 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 222 809,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
3. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod med stråtak. Gulvareal ca. 5 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Entré:
Velkommen inn! Entréen har garderobeskap med god plass til yttertøy og sko, samt praktisk oppheng på vegg. Rommet gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, hvor det første man legger merke til er en framhevet teglsteinsvegg i forstuen som tilfører karakter og særpreg. Fra entréen er det også direkte adkomst til toalettrommet.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater og god takhøyde på 2,73 meter, noe som gir rommet en lys og luftig romfølelse. Stuen har flere møbleringsmuligheter og god plass til både sofaseksjon og spisebord. Originalt tregulv og karnapp bidrar til ekstra sjarm og et klassisk preg.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med integrert kjøl-/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er rikelig med arbeidsplass på

benkeplate i tre, som gir et varmt og innbydende uttrykk. Videre er kjøkkenet utstyrt med mekanisk avtrekk som sørger for god lufting under matlaging. Her er det også plass til et mindre spisebord, om man ikke ønsker spiseplass i stuen.

Soverom:
Leilighetens soverom har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er innredet med flere garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Fra soverommet er det direkte adkomst til badet. Stort vindu sørger for en lys atmosfære.

Bad:
Stilig bad i åpen løsning mot soverommet. Badet har flislagt gulv, samt en kombinasjon av flis og malte flater på veggene. Innredningen består av dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant med servantskap og mekanisk avtrekk.
Leiligheten har også et separat toalettrom ved entréen. Gulvet er flislagt med gulvvarme, og veggene er malt. Rommet er innredet med veggmontert toalett, servant med servantskap og naturlig avtrekk.

Bod:
Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 8 kvm, samt en loftsbod med gulvfalte på ca. 5 kvm.

Standard
Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører
Oppsummering:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
Ett av vinduene i stuen er fastskrudd og kan ikke åpnes.

Anbefalte tiltak
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens:
Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak:
Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
Tilstandsgrad 2 settes pga spreker imellom gulvlister og tregulvet og en del sprekker i gulvene. Dette er normalt på denne type gulv og ingen spesielle tiltak anbefales.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

Anbefalte tiltak:
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning:
(TG2) Vaskeservant av porselen har en sprekk i hørnet. Skaden er kun kosmetisk og har ikke vesentlig betydning.
(TG2) Fuktskade i deler av innredningen.
(TG2) TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
På sikt anbefales det å pusse opp kjøkkenet med ny innredning eller evt kun fronter og ny oppvaskkum.
Det er ikke behov for strakstiltak.

Toalettrom
Oppsummering:
LEKKASJESIKRING:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
VENTILASJON:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak:
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å

etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet. I forbindelse med etablering av drensåpning anbefales det å legge en sensor/føler tilkoplet waterguard/magnetventil eller tilsvarende som kan kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra toalettet.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Tilluft kan etableres ved å skjære baderomsdøren ca 1-2 cm i bunn.

Avløpsrør
Oppsummering:
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak:
Årsak:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens:
Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger
Oppsummering:
Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak:
Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Vannbåren varme
Oppsummering:
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak:
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak:
Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom
Oppsummering av overflater
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: stedvis flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater:
Årsak:
Utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens:
Lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak:
For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Badets membran er 18 år gammel og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak:
Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Bygningsdeler med TG-IU
Varmesentral
Oppsummering:
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder
Oppsummering:
Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering
Boligaksjeselskapet har 12 parkerings-/carportplasser til leie, disse er ikke tilknyttet de enkelte leilighetene. Det er 8 plasser i carport og 4 biloppstillingsplasser, alle plassene er klargjort for lader til el-bil.
Parkeringsplass tildeles etter boansiennitet. Ny eier overdrar ikke automatisk forrige eieres parkeringsplass. Det er per 4. februar 2026 to stk på venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: Fasaden hadde vedlikehold arbeid i 2018 av Millab Consult / Viking Entreprenør.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ved ordinær GF 29.april 2025 ble det vedtatt at vinduene bør byttes. Styret fikk mandat til å gå videre med arbeidet og se på ulike løsninger som forelegges aksjesameiet. Kostnadene for bytte av vinduer blir tillagt felleskostnadene etter en brøk. Samtidig har de fire boenhetene som har fått balkonger, har allerede byttet ut ett vindu med ny dør. En boenhet har skiftet vinduer allerede, og det skal vurderes om de vinduene skal byttes nå eller ikke, basert på alder.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med radiatorer via felles anlegg for fjernvarme.
Gulvvarme på bad og toalettrom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 610 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 832,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles forsikringer m.m.

Herav:
Vaskemaskin: 48,00
Brensel: 1 166,00
Lån nr: 8398.71.91; Avdrag IN lån: 303,01
Lån nr: 8398.71.91; Renter IN lån: 1 198,40
Avregning lån for periode november-desember 2025: 17,66
Strøm bod: 77,00
Eiendomsskatt A-konto: 89,00
Internett: 379,00
Felleskostnader: 2 553,79

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 682 535,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 730 138,- pr. 2025
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.

Formuesverdi
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.

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har avtale med GlobalConnct og levering av fibernett.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Boligaksjeselskapet har 12 parkerings-/carportplasser til leie, disse er ikke tilknyttet de enkelte leilighetene. Det er 8 plasser i carport og 4 biloppstillingsplasser, alle plassene er klargjort for lader til el-bil.
Parkeringsplass tildeles etter boansiennitet. Ny eier overdrar ikke automatisk forrige eieres parkeringsplass. Det er per 4. februar 2026 to stk på venteliste.

- Aksjelaget har felles vaskerom, der det er mulig å leie egen vaskemaskin.
- Det er svært store fellesarealer på loft og i kjeller til for eksempel tørking av klær.
- Det er også mulig å ha fryser i kjellerboden, mot månedlig strømavgift.

På spørsmål om det er planlagt prosjekter som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld i år, svarer styret følgende (4. februar 2026):
Det er planlagt å bytte vinduer i aksjelaget, men at det p.t. ikke har hentet inn pristilbud for dette.

Styret jobber også med følgende saker framover.
- Fa° utarbeidet tilstandsrapport for planlegging av fremtidig vedlikehold
- Elektronisk låssystem for fellesdører (inngang, loft og kjeller), som kan utvides til entredører til leiligheter.
- Det vurderes å plante hekk og flere trær på tomten.

Vedlikeholdshistorikk:
2024:
- Installert fiber, og byttet til GlobalConnect som leverandør. Ny avtale var aktiv fra 01.01.2025
2021-2022:
- Reparerte pipeløpene, etter pålegg fra OBRE.
- Stoppet vanninntrengning i styrerommet.
- Tilrettelagt for el-billadere.
- Byttet lysarmaturer i oppgangene, utendørs og på loftet, samt lys i samtlige loftsboder.
- Innkjøp av nye utemøbler til felleshagen.
- Sett på behovet for drenering ifm. økt overvann -

Utredning er gjort, og konkludert med at det var ikke behov.
- Lagt en plan for uteområdet.
- Istandsatt innkjørsel mellom S42 og 44.
- Sett på om isolering av vannrørene i kjelleren som ikke er isolert burde isoleres. - Etter samtale med rørlegger ble det besluttet at dette ikke var en nødvendig kostnad å ta.
2020:
- Installasjon av nytt porttelefonanlegg - hver husstand innbetalte kr. 3.000 i 2019 til finansiering av kostnaden.
2020:
- Renovering av 3 stk. pipeløp, oppgradering av carport/p-plasser og installasjon infrastruktur for billading. Finansiert ved låneopptak.
2017:
- Rehabilitering gårdens fasade til en kostnad på kr. 3,8 mill. Finansiert ved låneopptak.
2011:
- Tilkobling fjernvarme.
2007:
- Komplett takrehabilitering/takomlegging.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 219 235,-pr. 31.12.2025

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.91328
Rest lånebeløp: 3 583 942,00
Innfrielsedato: 30.06.2050
Rente type: 6.55%

Boligselskapet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 845,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 67 285,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 97 359,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.

Dyrehold
Husdyrhold skal godkjennes av styret før anskaffelse. Skriftlig søknad.

Aksjeselskapets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 28605166

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 325 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen i Oslo, i en rolig og enveiskjørt gate. Dette er et område som kombinerer et rolig og trygt bomiljø med nærhet til byens mange tilbud. Adamstuen er kjent for sin innbydende atmosfære, gode nabolagsfølelse og vakre omgivelser. Her får du en behagelig blanding av grønne områder, urbane impulser og korte avstander til alt som gjør hverdagen enkel.

Rett utenfor døren finner du flere hyggelige kafeer og spisesteder som gir området et levende preg gjennom hele dagen. Det finnes et variert utvalg av dagligvarebutikker og små butikker i nærområdet, slik at du har det meste du trenger innen få minutters gange. I tillegg er det kort avstand til både St. Hanshaugen og Majorstuen, som tilbyr et bredt spekter av restauranter, kulturtilbud, butikker og sosiale møteplasser.

For deg som liker å oppholde deg utendørs, byr området på rikelig med grønne omgivelser. St. Hanshaugen park ligger i gåavstand og er et naturlig samlingspunkt for turgåere, joggere og alle som ønsker et avbrekk i hverdagen. Videre har du Stensparken i nabolaget, samt grøntområdene rundt Ullevål sykehus og flere hyggelige turveier som er godt egnet til både korte og lange turer.

Kollektivtilbudet er svært godt. Trikk og buss stopper like utenfor boligen og gir en effektiv og rask reisevei til sentrum, Majorstuen, Nydalen og andre deler av byen. Dette gjør området attraktivt for både studenter, pendlere og alle som ønsker å bo sentralt uten å være midt i den mest hektiske delen av byen. Det er også kort vei til store utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet og BI i Nydalen.

Alt i alt får du en gjennomført praktisk og trivelig beliggenhet med grønne omgivelser, gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg av tilbud innen kort gangavstand. Dette er et sted som passer for alle som ønsker å bo sentralt i Oslo og samtidig ha et rolig og behagelig nærmiljø rundt seg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.1937.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger:
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og dør mellom tidligere forstue og kjøkken er murt igjen.
- Dør til badet er fjernet og tettet, i tillegg er vegg på badet fjernet.

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.

Pågående byggesaker:
Stensgata 42 A - etablering av sluk - H0101
Saksnummer: 2025/21802 - Byggesak
Mottatt sak: 17.11.2025
Status: Under behandling

Ullevålsveien 88A - uthengsskilt og fasadeskilt for restaurant
Saksnummer: 2025/04672 - Byggesak
Mottatt sak: 09.09.2025
Status: Under behandling

Sognsveien 4 - bruksendring av bod til bolig og endring i bærende konstruksjon
Saksnummer: 2025/17484 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Status: Under behandling

Sophus Bugges plass - forhåndskonferanse, fotball- og isbane
Saksnummer: 2026/00512 - Byggesak
Mottatt sak: 15.01.2026
Status: Under behandling

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11348 - Byggesak
Mottatt sak: 01.10.2025
Status: Under behandling

Stensgata 45 B - bruksendring fra næring til bolig
Saksnummer: 2025/10889 - Byggesak
Mottatt sak: 25.09.2025
Status: Under behandling

Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
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.

Nedre Ullevål 1-4 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak 22.12.2022
«Heimstaden» er indirekte eier av flere eiendommer i direkte tilknytning til Ullevål sykehus. Flere av disse er av eldre bygningsmasse med lav bygningsmessig kvalitet som utnytter området dårlig. Det er likevel kvaliteter av historisk interesse, som ønskes å ivaretas. Planforslaget følger opp den påbegynte transformasjonsprosessen i området og føringene i kommuneplanen for området som

et utviklingsområde med stort potensiale for et høykvalitets boligområde med høy tetthet og særlig gode grønne kvaliteter. Hensikten med forslaget er å, med utgangspunkt i områdets særegne sammensatte struktur, utvikle et nytt, attraktivt boligområde med svært god kollektivdekning, forsterke eksisterende grøntstruktur, møteplasser og forbedre forbindelser mellom planområdet og fremtidig utvikling på Ullevål sykehus.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/47/140:
21.04.1933 - Dokumentnr: 901189 - Best. om vann/kloakkledn.

20.07.1934 - Dokumentnr: 901781 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

30.11.1934 - Dokumentnr: 558 - Best. om vann/kloakkledn.

07.08.1990 - Dokumentnr: 47173 - Erklæring/avtale
Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger kummer o.l. over den ubebygde del av tomten samt rett til
adkomst for anlegg og vedlikehold, plikt for eieren til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse m.v.

28.10.1932 - Dokumentnr: 901304 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:47 Bnr:11

Legalpant
Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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 budaksept.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-

Samlet skal selger betale kr. 123 133,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Megler
Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

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

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

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

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

Stensgata 42 B
0451 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1934
BRA: 68 m^2
BRA-i: 59 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	9	0	2

Supertakst

GNR: 47 BNR: 140

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Stensgata 42 B
0451 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35433

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Ett av vinduene i stuen er fastskrudd og kan ikke åpnes.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga spreker imellom gulvlister og tregulvet og en del sprekker i gulvene. Dette er normalt på denne type gulv og ingen spesielle tiltak anbefales.

3. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

(TG2) Vaskeservant av porselen har en sprekk i hørnet. Skaden er kun kosmetisk og har ikke vesentlig betydning.
(TG2) Fuktskade i deler av innredningen.
(TG2) TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
På sikt anbefales det å pusse opp kjøkkenet med ny innredning eller evt kun fronter og ny oppvaskkum.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Toalettrom

Oppsummering

LEKKASJESIKRING:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

VENTILASJON:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
I forbindelse med etablering av drensåpning anbefales det å legge en sensor/føler tilkoplet waterguard/magnetventil eller tilsvarende som kan kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra toalettet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Tilluft kan etableres ved å skjære baderomsdøren ca 1-2 cm i bunn.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: stedvis flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badets membran er 18 år gammel og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
12.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Nygård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stensgata 42 B, 0451 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	47	Bruksnr:	140	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1934**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Kjøkken, soverom, stue, bad, toalett, entre.

Standard

3. etasje

Kjøkken: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Stue: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.

Toalett: Flis på gulv. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

Entre: Tre og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og garderobeskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	1	0	1	0	0
3. etasje	59	59	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**68**	**59**	**9**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	1	4
Totalt m²	**5**	**1**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	1	0	1	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal med stråtak.
3. etasje	59	59	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	8	0	8	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**68**	**59**	**9**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass i felles garasje. Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm og loftsbod på 5 kvm gulvareal
Takhøyde: Takhøyden er målt til 273 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1990. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Ett av vinduene i stuen er fastskrudd og kan ikke åpnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga spreker imellom gulvlister og tregulvet og en del sprekker i gulvene. Dette er normalt på denne type gulv og ingen spesielle tiltak anbefales.

3. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 9 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

(TG2) Vaskeservant av porselen har en sprekk i hørnet. Skaden er kun kosmetisk og har ikke vesentlig betydning.
(TG2) Fuktskade i deler av innredningen.
(TG2) TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
På sikt anbefales det å pusse opp kjøkkenet med ny innredning eller evt kun fronter og ny oppvaskkum.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ingen merknader.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

LEKKASJESIKRING:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

VENTILASJON:
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
I forbindelse med etablering av drensåpning anbefales det å legge en sensor/føler tilkoplet waterguard/magnetventil eller tilsvarende som kan kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra toalettet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Tilluft kan etableres ved å skjære baderomsdøren ca 1-2 cm i bunn.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll fra 2024 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp ca 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: stedvis flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badets membran er 18 år gammel og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig (veggen er av mur/betong). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nygård, Bjørn	9578-5995-4-696759	2026-01-27 12:14:39

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 42B, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Bjørn Nygård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: 28605166
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Fasaden hadde vedlikehold arbeid i 2018 av Millab Consult / Viking Entreprenør.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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: Ved ordinær GF 29.april 2025 ble det vedtatt at vinduene bør byttes. Styret fikk mandat til å gå videre med arbeidet og se på ulike løsninger som forelegges aksjesameiet. Kostnadene for bytte av vinduer blir tillagt felleskostnadene etter en brøk. Samtidig har de fire boenhetene som har fått balkonger, har allerede byttet ut ett vindu med ny dør. En boenhet har skiftet vinduer allerede, og det skal vurderes om de vinduene skal byttes nå eller ikke, basert på alder.

---

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: 36-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nygård, Bjørn	**2026-01-27**

Identifikasjon

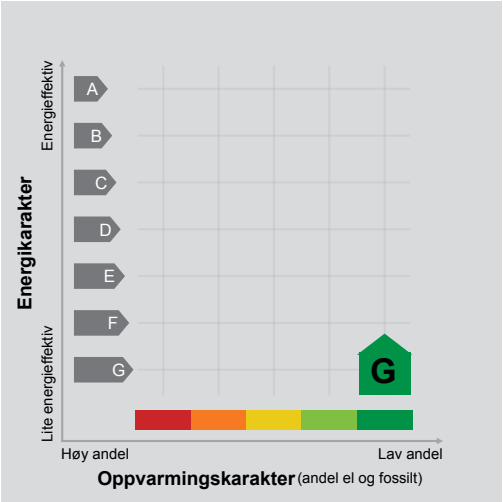
bankID Nygård, Bjørn

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 42B
Postnummer	0451
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80129513
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-170117
Dato	18.09.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

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.

Bislett Eiendomsmegling AS
Thereses gate 14
0452OSLO

Deres ref.: 36-0029/26
Vår ref.: 538-1-11/9480
Dato: 02.02.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i AS Adamstuen Bygning III.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**AS Adamstuen Bygning III**
Organisasjonsnummer:	955501748
Gårds- og bruksnummer:	47 / 140
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Stensgaten 42 B, 0451 OSLO
Eier/medeier:	Nygård, Bjørn

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 43-46 - AKSJE PÅLYDENDE I ALT KR. 8 000,-

FELLESKOSTNADER

Vaskemaskin	48,00
Brensel	1 166,00
Lån nr: 8398.71.91; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.71.91328	303,01
Lån nr: 8398.71.91; Renter IN lån Handelsbanken 8398.71.91328	1 198,40
Avregning lån for periode november-desember 2025	17,66
Strøm bod	77,00
Eiendomsskatt A-konto	89,00
Internett	379,00
Felleskostnader	2 553,79
leie av parkeringsplass	400,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 231,86**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 219 235,92**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 12 845,33

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.91328
Rest lånebeløp:	3 583 942,00
Innfrielsedato:	30.06.2050
Rente type:	6.55%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.91328
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.55%,
Restsaldo:	**kr 219 553,30**
Innfrielseslån:	30.06.2050

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Ikke forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ny eier skal godkjennes av styret
Utleie:	Skriftlig søknad til styret
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS Polisenummer 28605166
Dyrehold:	Skal godkjennes av styret før anskaffelse - skriftlig søknad til styret.
Parkering:	Boligaksjeselskapet har parkerings-/carportplasser men ikke tilknyttet de enkelte leiligheter. Leie pr. mnd. carport plass og p.plass ute. NB! P.plass i carport/p.plass ute tildeles etter boansiennitet. Ny eier overdrar ikke automatisk forrige eieres parkeringsplass. Vi har kun 12 plasser å leie ut, fordelt på totalt leiligheter. Vi benytter oss av ventelister hvis det er flere som ønsker plass.
Internett/TV:	Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV/internett ned Telia Har du spørsmål kontakter du Telia sin kundetjeneste
Oppvarming:	Boligselskapet får levert fjern varmer fra Fortum.
Sikringsordning:	Boligselskapet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2020: Installasjon av nytt porttelefonanlegg - hver husstand innbetalte kr. 3.000 i 2019 til finansiering av kostnaden. 2020: Renovering av 3 stk. pipeløp, oppgradering av carport/p-plasser og installasjon infrastruktur for billading. Finansiert ved låneopptak. 2017: Rehabilitering gårdens fasade til en kostnad på kr. 3,8 mill. Finansiert ved låneopptak. 2011: Tilkobling fjernvarme. 2007: Komplett takrehabilitering/takomlegging.
Nøkler:	Kontakt styret
Skilt:	Bestilles av styret
Øvrig informasjon:	Planer om påkostninger / utbedringer / økning husleie: Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.22. Forretningsfører er ukjent med planer om utbedringer/påkostninger. Kontakt

	styreleder. Boligselskapet har besluttet å bekoste utskifting rørstamme når bad ombygges eller når det oppstår lekkasje Felles rom for egen vaskemaskin i kjeller mot mnd. avgift på og mulighet for fryser i bod mot mnd. avgift.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 02.02.2026:	kr. 6 125,-

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 658,- inkl. mva.(pr. jan. 2025)
Utstedelse av pantattest per stk.	**Kr. 688, - inkl.mva (pr. jan. 2026)**
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 945, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	**kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. **9 028**, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	**kr. 9 930, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Notering av pant per notering	kr. 3 945, - inkl. mva. (pr. jan. 2025)
Notering av pant per notering	**kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 875, - inkl. mva (pr. jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Thomas Norland
Epost:	tn@eba.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Adamstuen bygning III

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i AS Adamstuen bygning III.
Tidspunkt: Tirsdag 29. april 2025, kl. 19:00.
Sted: Fellesrommet i kjelleren
Invitert: Forretningsfører Norian Eiendomsforvaltning AS v/Sebastian Westlund

Saksliste:

1. Konstituering
Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Kontroll av stemmeberettigede.
Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne
Forslag til vedtak: Formuleres i møtet.

3. Styrets beretning for 2024
Forslag til vedtak: Styrets beretning for 2024 godkjennes.

4. Årsregnskap 2024
Årsregnskapet blir presentert av Norian v/Sebastian Westlund
Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

5. Fastsettelse av styrehonorar
Ifølge aksjesameiets vedtekter, punkt 8-4, skal Fastsetting av godtgjørelse til styret behandles på ordinær generalforsamling. Det ble på ordinær generalforsamling i 2019 fattet vedtak om at styrehonoraret indeksreguleres årlig med 3 %.
Styret ser ikke behov for å endre styrehonoraret utover den årlige indeksregulering, og foreslår ingen ytterligere endringer i styrehonoraret.
Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

6. Budsjett for 2025
Budsjettet for 2025 blir presentert av Norian v/Sebastian Westlund
Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 godkjennes.

7. Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
Følgende er på valg:

- Styreleder Thomas Norland: På valg. Positiv til gjenvalg.
- Styremedlem Steffen Aabel: Ikke på valg.
- Styremedlem Ellen Bugge Lyche: På valg. Tar ikke gjenvalg.
- Varamedlem: Cathrine Riis. På valg. Positiv til valg som styremedlem.
- Varamedlem: Martin Klungland. På valg. Positiv til gjenvalg.

Lars Eric Ødegård stiller til valg i styret. Styret foreslår at Lars Eric Ødegård velges inn i styret som varamedlem.

Forslag til vedtak: Formuleres i møtet.

8. Innmeldte saker:

Fra Siv Håberg:
Utforming av hagen på forsiden av eiendommen. Se eget vedlegg.
Forslag til vedtak: Formuleres etter diskusjon.

Fra styret:
Spørsmål til generalforsamlingen om det skal tas opp lån for å bytte vinduer?
Det drøyer med rentekutt, og lånerenten vår er pt. på 7,05%.
Bytte av vinduer stipuleres til mellom 1,5 til 2 MNOK. Det kan søkes om støtte fra Oslo kommune, som vil bidra litt.
Hvis generalforsamlingen er positiv, vil styret starte arbeidet med å innhente anbud, samt søke om økonomisk støtte fra Oslo kommune.
Forslag til vedtak: Formuleres etter diskusjon.

AS Adamstuen Bygning III
Org.nr: 955 501 748

Styrets beretning for 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Thomas Norland
Styremedlem	Steffen Aabel
Styremedlem	Ellen Bugge Lyche
Vara	Cathrine Riis
Vara	Martin Klungland

Formål
Selskapets virksomhet er drift og utleie av eiendommen Stensgata 42, Gnr/bnr: 47/140, i Oslo kommune.
Forretningsfører er Norian Eiendomsforvaltning AS, Stortingsgata 2, 0158 Oslo.

Kontaktinformasjon
E-postadresse: stensgata42ab@gmail.com

Postadresse: AS Adamstuen Bygning III
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Faktura e-postadresse: faktura.eiendom@norian.no

Fakturaadresse post: AS Adamstuen Bygning III
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører:

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Økonomi
Selskapet har hatt en stabil økonomi gjennom året.

Pr. 31.12.2024 er alle parkeringsplassene leid ut.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke registrert forhold etter utgangen av regnskapsåret som har betydning for vurderingen av årsregnskapet.

HMS – Helse / Miljø / Sikkerhet
Miljøet anses for å være godt. Det er ikke registrert skader eller ulykker av noen art som selskapet har ansvar for. Selskapet påvirker ikke det ytre miljø.

Styrets virksomhet
Det har blitt avholdt fem styremøter i 2024.
Styret har i løpet av perioden jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører. Styret samarbeider også med forretningsfører Norian.

I tillegg har styret jobbet med sakene nevnt under:

Vannlekkasjer i oppgang A. Lekkasjene medførte både reparasjon av eksisterende rør, og at vannrørene til både varmt og kaldt vann ble skiftet ut fra kjeller og opp i 3.et. Arbeidet var ferdigstilt ila Q1-2024.

Oppføring av fire balkonger. De fire boenhetene som har fått balkonger, har bekostet dem selv. Styret har vært involvert i prosessen rundt oppføringen av de fire balkongene.

Beboer Andreas Kalstveit tegnet opp forslag til ny parkeringsløsning for aksjesameiet. Forslaget innebærer at det blir én parkeringsplass pr boenhet. Samtidig betyr forsalget at parkeringsplassene til Stensgata 40a må endres. Styreleder har gjennomført møte og befaring med styreleder i 40a. Styret avventer generalforsamlingsvedtak i 2025 fra 40a.

Ladeanlegg for el-biler: Mer sa opp alle avtaler med borettslag og sameier. Mer anbefalte overgang til Wattif, og styret tegnet avtale med dem. Pr 31.12.2024 er det fem som har ladebokser.

Styret har inngått avtale med GlobalConnect (GC) om innstallering av fiberbredbånd i bygget. Dette ble installert i november 2024. Avtalen med Telia løp til 31.12.2024, og avtalen med GC gjelder fra 1.1.2025.

Styret arrangerte beboermøte i oktober. Det ble godt mottatt, og styret planlegger for nytt beboermøte høsten 2025.

Eierskifte
Det har vært følgende omsetning av aksjer/leiligheter:

Fra: Siv Sundland, leilighetsnummer 01.
Til: Kristoffer Due-Sørensen og Marlene Bakke
Dato: Februar 2024

Reparasjoner og vedlikehold
Selskapet har ført løpende vedlikehold innvendig og i utearealer.
Det har blitt avholdt to dugnader med godt oppmøte fra beboerne.
Hagekomiteen har bidratt aktivt for å opprettholde våre flotte utearealer. Det ble leid inn gartner til å trimme hekker og ta ned høyden på trær. Det store grantreet ved carporten ble fjernet helt.

Arbeidsmiljø/likestilling
Aksjesameiet har ingen ansatte. Ved ansettelser og valg av styrerepresentanter tar sameiet sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet bakgrunn.

Ytre miljø
Selskapets virksomhet har ingen negativ påvirkning på det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på det området.

Oslo, 09. april 2025

I styret for AS Adamstuen Bygning III

Thomas Norland (sign.)
Styreleder

Steffen Aabel (sign.)
Styremedlem

Ellen Bugge Lyche (sign.)
Styremedlem

AS Adamstuen Bygning Iii
2024

Årsregnskap for AS Adamstuen Bygning lii

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 185 034	1 124 749	1 273 452	1 348 645
Andre inntekter		10 232	39 223	36 223	15 010
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 195 267**	**1 163 972**	**1 309 675**	**1 363 654**
Lønn og personalkostnader	2	48 535	47 121	47 121	48 535
Renhold		37 200	37 200	38 700	38 700
Kabel-TV/Bredbånd		118 379	112 946	117 800	123 100
Kommunale avgifter		186 604	158 400	182 800	210 300
Strøm og nettleie		25 533	23 884	23 400	26 100
Fjernvarme og fyring		274 827	287 565	264 800	280 800
Andre driftskostnader	3	53 051	72 230	75 200	60 000
Reparasjon og vedlikehold	3	81 741	179 358	50 000	50 000
Eksterne tjenester	3	68 544	58 794	59 875	56 000
Serviceavtaler		0	0	600	0
Forsikringer		79 232	67 187	79 400	86 300
Andre kostnader	3	31 034	24 552	24 200	31 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 004 679**	**1 069 238**	**963 896**	**1 011 735**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**190 587**	**94 734**	**345 779**	**351 920**
DRIFTSRESULTAT:		**190 587**	**94 734**	**345 779**	**351 920**
Finansinntekter		433	83	0	0
Finanskostnader		258 305	220 925	242 388	254 561
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-257 872**	**-220 842**	**-242 388**	**-254 561**
ÅRSRESULTAT		**-67 285**	**-126 108**	**103 391**	**97 359**
Resultat		**-67 285**	**-126 108**	**103 391**	**97 359**
Overført til udekket tap		**-67 285**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**-126 108**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-67 285**	**-126 108**	**0**	**0**

Balanse

AS Adamstuen Bygning Iii

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	428 884	428 884
Sum varige driftsmidler		**428 884**	**428 884**
Sum anleggsmidler		**428 884**	**428 884**
Kundefordringer		70	6 765
Forskuddsbetalte kostnader		30 146	170 506
Sum fordringer		**30 216**	**177 271**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	219 458	259 923
SUM OMLØPSMIDLER		**249 674**	**437 194**
SUM EIENDELER		**678 558**	**866 078**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		156 000	156 000
Sum innskutt egenkapital		**156 000**	**156 000**
Annen opptjent egenkapital		-3 138 295	-3 071 010
Sum opptjent egenkapital		**-3 138 295**	**-3 071 010**
SUM EGENKAPITAL	6	**-2 982 295**	**-2 915 010**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 642 079	3 696 194
Sum annen langsiktig gjeld		**3 642 079**	**3 696 194**
Leverandørgjeld		7 832	56 919
Skyldige offentlige avgifter		1	0
Annen kortsiktig gjeld		10 941	27 975
Sum kortsiktig gjeld		**18 774**	**84 894**
SUM GJELD		**3 660 853**	**3 781 088**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**678 558**	**866 078**

OSLO, / 9.4.2025
Styret for AS Adamstuen Bygning Iii

Thomas Norland
Styrets leder

Steffen Aabel
Styremedlem

Ellen Bugge Lyche
Styremedlem

Disponible midler

AS Adamstuen Bygning Iii

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**352 300**	**532 661**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-67 285	-126 108
Endring langsiktige lån	-54 115	-54 253
B. Årets endring i disponible midler	**-121 400**	**-180 361**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**230 900**	**352 300**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	30 216	177 271
Kontanter og Bank	219 458	259 923
Omløpsmidler	**249 674**	**437 194**
Kortsiktig gjeld	-18 774	-84 894
Disponible midler	**230 900**	**352 300**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	448 650
Fakturert renter og avdrag	312 420
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	118 584
Fakturert fyring/fjernvarme - Brensel	252 000
Tilbakebetaling fra Elbilanlegg - Mer Norway AS	4 820
Fakturert vaskeri - vaskemaskin	6 912
Fakturert parkeringsplasser	39 800
Andre driftsinntekter – strøm bod	1 848
Inntekt for el-bil lading	8 973
Formidlingshonorar - Wattif Ev AS	1 260
Sum driftsinntekter	**1 195 267**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	42 537	41 298
Arbeidsgiveravgift	5 998	5 823
Sum lønnskostnader	**48 535**	**47 121**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	41 817
Andre driftskostnader eiendom	11 234
Sum andre driftskostnader	**53 051**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	51 741
Egenandel forsikring	30 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**81 741**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	6 488
Forretningsførsel og regnskap	53 700
Ligningsoppgaver	4 888
Annen fremmed tjeneste	3 468
Sum eksterne tjenester	**68 544**

Andre kostnader

	2024
Leie container	10 050
Lisens og systemkostnader	7 576
Telefon	3 525
Kontingent	1 953
Bank- og kortgebyrer	2 855
Gebyrer ved purring	115
Annen kostnad	4 960
Sum andre kostnader	**31 034**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Carport	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	142 500	11 264	275 120	428 884
Tilganger i året	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**142 500**	**11 264**	**275 120**	**428 884**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**142 500**	**11 264**	**275 120**	**428 884**
Årets avskrivninger	0	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**	**0**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	205 562
BN bank driftskonto	13 895
Skattetrekkskonto	1
Saldo per 31.12.	**219 458**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 1,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negativ Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	156 000	-3 071 010	**-2 915 010**
Årsresultat	0	-67 285	**-67 285**
Saldo 31.12	**156 000**	**-3 138 295**	**-2 982 295**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at det var utført store reparasjon- og vedlikeholdsprosjekter tidligere. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	3 779 113
Restlån per 01.01.	3 696 194
Nedbetalt i år	54 115
Restsaldo per 31.12.	**3 642 079**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2050
Renter: 7,05%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 3 642 079 til kredittinstitusjoner, derav kr 3 335 235 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Hagen foran Stensgata 42 A og B

Beboerne bes om å stemme på et av alternativene beskrevet under:

Alternativ 1

Ideen med å plante hekk foran bygården kom da jeg erfarte at flere hundeeiere lot hunden sin komme inn på plenen helt opp mot husveggen hvor soverommene til de i første etasje ligger. Det føltes invaderende når fremmede mennesker stod rett utenfor soveromsvinduet i tillegg til at det griste til plenen. Selv om første etasje er relativ høy, er det mulig for utenforstående å klatre inn om de virkelig ønsker det. Åpne vinduer – særlig på natten føltes derfor litt utrygt.

Fordeler med en høy hekk med noen høyere trær er:

1. De markerer tydelig hvor eiendomsgrensen går
2. Første etasje blir mer skjermet for innsyn
3. Hagen vår sklir godt inn i nabolaget som også har høye gjerder/hekk og høye trær
4. Hageflekken foran fungerer som en privat sone for beboerne – omtrent som balkonger med mulighet for å sette flere bord og stoler = avlastning i forhold til fellesarealene i bakgården
5. Flere beboere kan bruke hagen samtidig uten å sitte oppå hverandre – litt mer privatliv
6. Vanskeliggjør tilgjengeligheten for uvedkommende – sover tryggere på natta med åpne vinduer

Med dette alternativet er det også plass til å plante 2-3 epletrær/plommetrær i begge ytterkantene uten at trærne tar for mye av sollyset eller utsikten for beboerne. Frukttrær vil på sikt kunne heve prisnivået for alle leilighetene da det er få bygårder som kan skilte med egen frukthage nok til alle beboerne!

Alternativ 2

Alternativt kan vi ha en kortere hekk uten noen få høye trær med eller uten epletrær/plommetrær.

Under følger bilder for å vise hvordan nabogårdene har ordnet sine hager:



Pilestredet


96124

Stensgata motsatt side av vår bygård



Stensgata – motsatt side av vår bygård







Pilestredet

FULLMAKT

Jeg, _____

gir med dette _____

fullmakt til å stemme for meg på ordinær generalforsamling i AS Adamstuen bygning III, tirsdag 29. april 2025.

----------	----------	----------
Sted	Dato	Underskrift

PROTOKOLL

fra ordinær generalforsamling i AS Adamstuen Bygning III, tirsdag 29. april 2025, kl. 19:00.

Generalforsamlingen ble avholdt i fellesrommet i kjelleren.

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden, og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt. Styreleder informerte om at budsjettet for 2025 ikke var med i de utsendte sakspapirene fra forretningsfører Norian, og at det derfor må innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Kontroll av stemmeberettigede

11 stemmeberettigede aksjeeiere deltok på den ordinære generalforsamlingen.
Det var 3 fullmakter. Totalt 14 stemmeberettigede.

2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Vedtak: Styreleder Thomas Norland ble valgt til møteleder, Steffen Aabel ble valgt som referent og Ellen Bugge Lyche ble valgt som protokollvitne.

3. Styrets beretning for 2024

Styreleder gjennomgikk beretningen for 2024.
Vedtak: Styrets beretning ble enstemmig godkjent.

4. Årsregnskap 2024

Forretningsfører Norian Eiendomsforvaltning AS v/Sebastian Westlund var invitert og skulle deltatt, men meldte forfall kort tid før generalforsamlingen. Styreleder gjennomgikk derfor årsregnskapet.
Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

5. Fastsettelse av honorar til tillitsvalgte

Styret ser ikke behov for å endre styrehonoraret utover den årlige indeksreguleringen, og foreslår ingen ytterligere endringer i styrehonoraret.
Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent.

6. Budsjett 2025

Som nevnt i punkt 1, var ikke budsjettet for 2025 vedlagt sakspapirene fra forretningsfører.
Sak 6 kunne derfor ikke behandles på ordinær generalforsamling.
Vedtak: Budsjettet for 2025 må behandles på ekstraordinær generalforsamling. Styret kaller inn.

7. Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret

Styreleder: Thomas Norland. Gjenvalgt for to år.
Styremedlem: Steffen Aabel.
Styremedlem: Cathrine Riis. Valgt for to år.
Vara: Martin Klungland. Gjenvalgt for ett år.
Vara: Lars Eric Ødegård. Valgt for ett år.
Vedtak: Alle på valg ble enstemmig valgt.

Styret 2025-2026:
Styreleder: Thomas Norland. På valg i 2027
Styremedlem: Steffen Aabel. På valg i 2026

Styremedlem: Cathrine Riis. På valg i 2027
Varamedlem: Martin Klungland. På valg i 2026
Varamedlem: Lars Eric Ødegård. På valg i 2026

Sak 8. Innmeldte saker til generalforsamlingen
Fra Siv Håberg:
Utforming av hagen på forsiden av eiendommen.
Etter diskusjon ble forslaget fra Siv Håberg endret litt på, og generalforsamlingen kom til en omforent løsning.
Vedtak: Hekken på forsiden av eiendommen skal få vokse seg høyere, men den skal vedlikeholdes så den ser fin ut. Syriner plantes på rekke innenfor hekken, og ingen trær skal være plantet i selve hekken. Det spesifiseres ikke antall syriner.

Fra styret:
Spørsmål til generalforsamlingen om det skal tas opp lån for å bytte vinduer?
Etter diskusjon var generalforsamlingen enige om at vinduene bør byttes. Det ble opplyst om at Stensgaten 40a vurderer å bytte vinduer, og styret vil kontakte dem for mulig samarbeid.
Vedtak: Styret fikk mandat til å gå videre med arbeidet og se på ulike løsninger som forelegges aksjesameiet. Kostnadene for bytte av vinduer blir tillagt felleskostnadene etter en brøk. Samtidig har de fire boenhetene som har fått balkonger, har allerede byttet ut ett vindu med ny dør. En boenhet har skiftet vinduer allerede, og det skal vurderes om de vinduene skal byttes nå eller ikke, basert på alder.
Det vil derfor være naturlig at kostnadene for bytte av vinduer fordeles etter antall vinduer som skiftes i den enkelte boenhet.

Ordinær generalforsamling i AS Adamstuen bygning III ble opphevet kl. 20:20

Oslo, 29. april 2025

Steffen Aabel
Referent

Denne protokollen fra ordinær generalforsamling 29.4.2025 er gjennomgått og godkjent:

Thomas Norland
Styreleder

Ellen Bugge Lyche
Protokollvitne

Vedtekter

Vedtekter for AS Adamstuen Bygning III boligaksjeselskap, org. nr. 955 501 748, vedtatt på generalforsamling 11. mars 2013, og sist revidert på generalforsamling 30.4.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Adamstuen Bygning III er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 156 000,- fordelt på 78 aksjer á kr 2000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husdyr må ikke holdes uten styrets skriftlige samtykke.

3-2 Bruk av leilighet
(1) Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

(2) Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager.
Når det skal arrangeres selskapeligheter i leilighet eller fellesarealer som kan medføre støy, skal det varsles med nabovarsel i god tid i forkant.

(3) Hamring, saging, boring, sliping og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og 07:00. På lørdager er dette kun tillatt mellom kl. 10:00 og 17:00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter, ref. Lov om helligdager og helligdagsfred.
Oppussing som medfører støy, skal varsles med nabovarsel i god tid i forkant.

3-3 Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(1) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(2) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) En aksjeeier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av hele leiligheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, jf. borettslagslovens Kap. 5 og § 5-4. Det følger allikevel med noen plikter for aksjeeier som utleier:

- Aksjeeier plikter å varsle styret i forkant hver gang leiligheten skal leies ut.
- Styret skal ha beskjed om dato fra-til, samt få tilsendt kontaktinformasjon til de som leier, både telefonnummer og e-post.
- Hvis aksjeeier leier parkeringsplass av aksjesameiet, kan ikke aksjeeier fremleie parkeringsplassen til leier av leiligheten.
- Systemnøkler til hovedinngangsdør må overleveres på en sikker måte, som ikke utgjør noen risiko for sameiets sikkerhet.
- Leietakere plikter å følge aksjesameiets vedtekter generelt, og punktene 3-2 (1-3) spesielt.
- Overtredelse av ordensregelverket (*3. Borett og bruksoverlating*, punkt *3-2 Bruk av leilighet* og underpunktene 1-3) blir straffet med bøter. Bøtesatsene er som følgende:
    - Førstegangsbrudd: Kr 1000
    - Annengangsbrudd: Kr 2500
    - Ved gjentatte brudd vil vedtektenes punkt *5. Pålegg om salg og fravikelse*, og underpunktene 5-1 til 5-3, bli anvendt.
- Alle merkostnader som kan påføres aksjesameiet i forbindelse med utleie, vil bli viderefakturert til utleier.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, låser og nøkler til egen bolig, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal alltid søkes boligselskapet om tillatelse til bygningsmessige endringer.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, badekar/dusjkabinett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av byggforsikringens egenandel.

(6) Vedlikehold av balkongene er aksjeeiers ansvar, og skal bekostes av aksjeeier. Ved skade på balkong(er) skal utbedring av skade(r) dekkes av aksjeeier(e).

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel. Fellesutgiftene er inkludert sentral oppvarming og varmt vann via fjernvarme. Fordelingsnøkkelen kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.

Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og to varamedlemmer. Samtlige styremedlemmer må være aksjeeiere og bosatt i selskapets eiendommer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de to styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder og ett av styremedlemmene kan ikke være på valg samme år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresaker.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. For at et vedtak skal være gyldig, må minst en tredjedel av alle styremedlemmene stemme for vedtaket.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder sammen med et styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets firma.

7-5 Forretningsfører og revisor
Styret har adgang til å ansette og si opp forretningsfører, som bør inneha juridisk kompetanse. Forretningsfører og revisor kan ikke være medlemmer av styret. Revisor skal velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en ny revisor er valgt i henhold til aksjeloven §7-1og 7-2 (1). Styrets valg av forretningsfører godkjennes av generalforsamling.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:
Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
Selge eller kjøpe fast eiendom.
Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjelovenes § 5-17. Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets

bekostning.

10. Vedtektsendringer

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven.

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

AS Adamstuen Bygning III

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATEN 42

1. Alle leieboere plikter å holde ro og orden, og ta mest mulig hensyn til de øvrige leieboere. Det skal være ro i leilighetene etter kl. 2300 på hverdager og etter kl. 0100 natt til søndag. Ved privat selskapelighet utover disse tider, skal de berørte naboer varsles på forhånd. Musikkundervisning er ikke tillatt.

2. Enhver forurensning av fellesrom, loft, kjeller, og ellers på eiendommen er ikke tillatt. Søl omkring søppelkassene må unngåes, og alt søppel skal være innpakket. Aviser og annet brennbart papiravfall legges i egen kasse.

3. Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, kjeller eller loft. Fotballsparking er ikke tillatt på gårdsplassen. Foreldre kan bli gjort ansvarlig for skader forårsaket av deres barn.

4. Selskapets utemøbler og anlegget forøvrig skal behandles med forsiktighet.

5. Gårdsplass, trappeoppganger, loft- og kjellerrom må ikke belemres med leieboernes eiendeler, så som møbler, ski, kasser, bilhjul etc. Styret forbeholder seg retten til å kontrollere og eventuelt fjerne slike gjenstander. Lagring av brannfarlig materiell i kjeller- og loftsboder er strengt forbudt.

6. Ytterdører og dører til loft og kjeller skal holdes låst til enhver tid, likesom lys i kjeller og loftsrom skal slukkes etter bruk.

7. Husdyr må ikke holdes uten styrets skriftlige samtykke.

8. Tørk av tøy på uteområdene må ikke forekomme på søn- og helligdager, eller etter kl. 1600 på lørdager. Leieboerne bør beflitte seg på at tøy ikke henger ute over natten, eller på annen måte sjenerer de øvrige leieboere. Det er ikke tillatt å lufte, riste eller tørke tøy ut av vinduene.

9. Leilighetene må bare benyttes til beboelse. Forandringer i leilighetene skal kun skje med styrets tillatelse. Viser det seg utøy, veggedyr, kakkerlakker, plikter vedkommende leieboer straks å melde dette til selskapets styre.

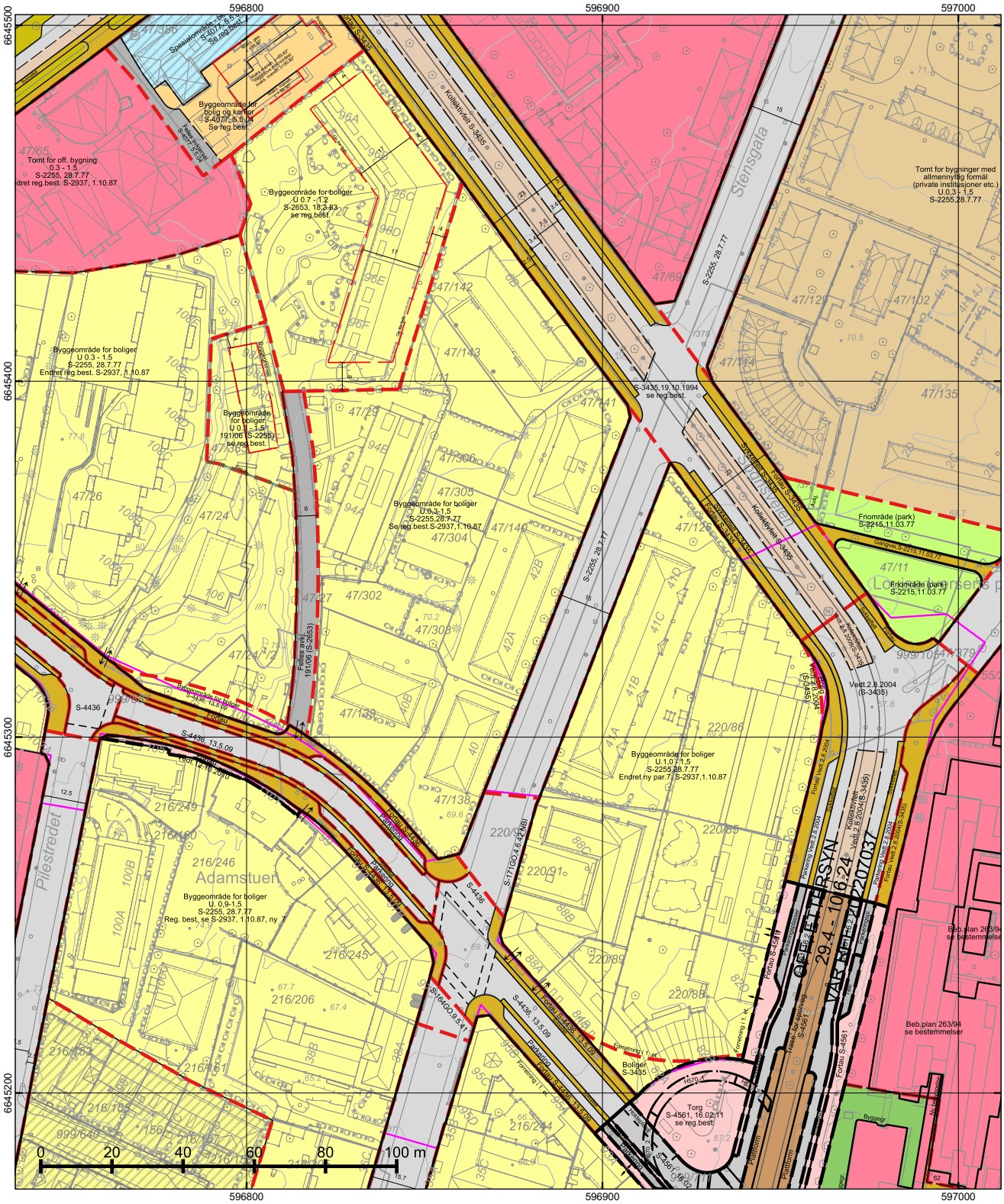
10. Hvis det er behov for reparasjoner på fellesanlegg, røropplegg eller elektriske installasjoner, skal styret underrettes og man bør i størst mulig utstrekning bruke rørleggere/elektrikere, som fra før kjenner gårdens anlegg.

11. Parkering av biler skal kun skje på anviste plasser. Det er ikke tillatt for aksjonærer/samboere å parkere langs inngangspartiet foran oppgangene.

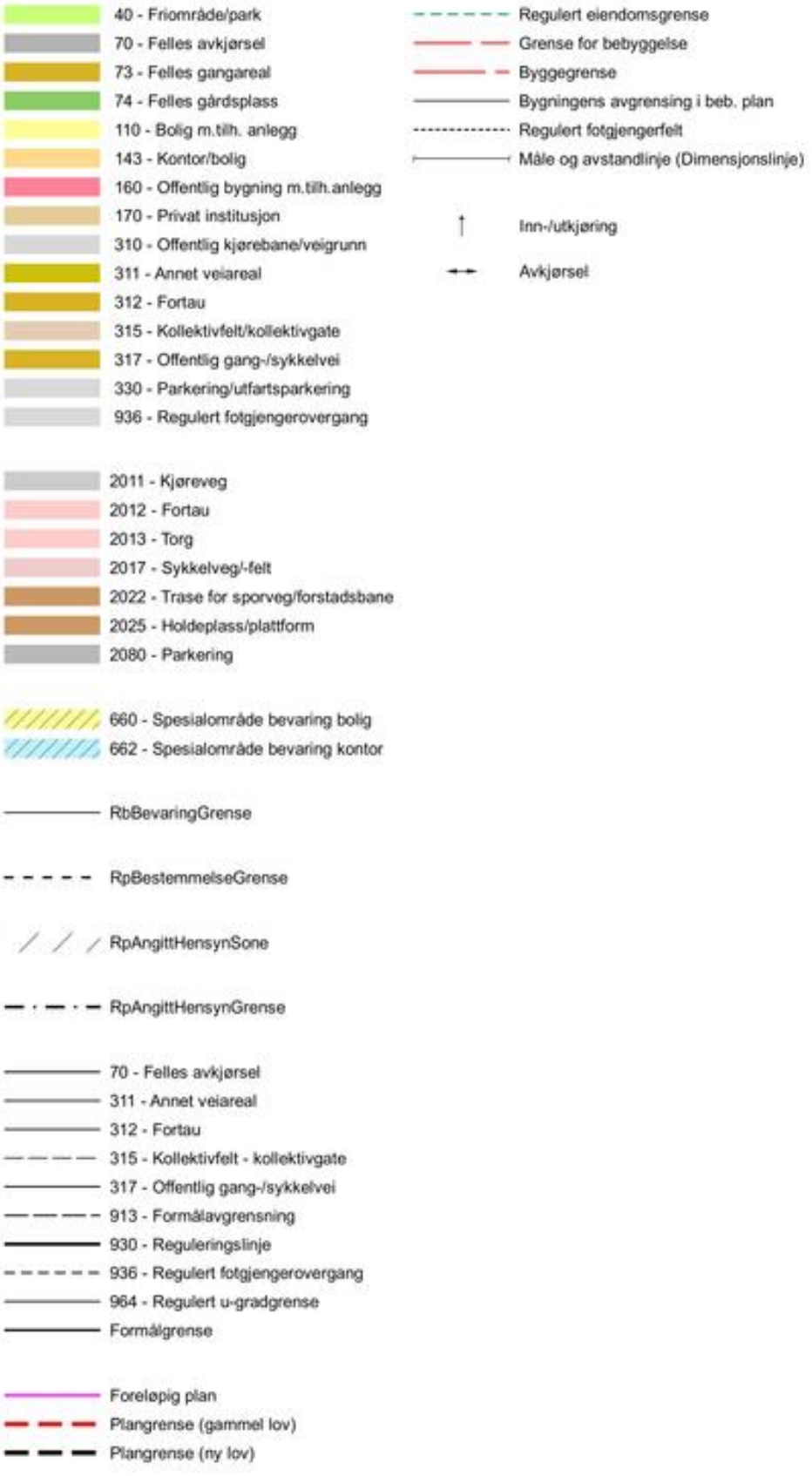
12. Styret har myndighet til å påtale enhver overtredelse av husordensreglene. Overtredelse av reglene, kan dersom ikke advarsel nytter, betraktes som mislighold av leiekontrakten.

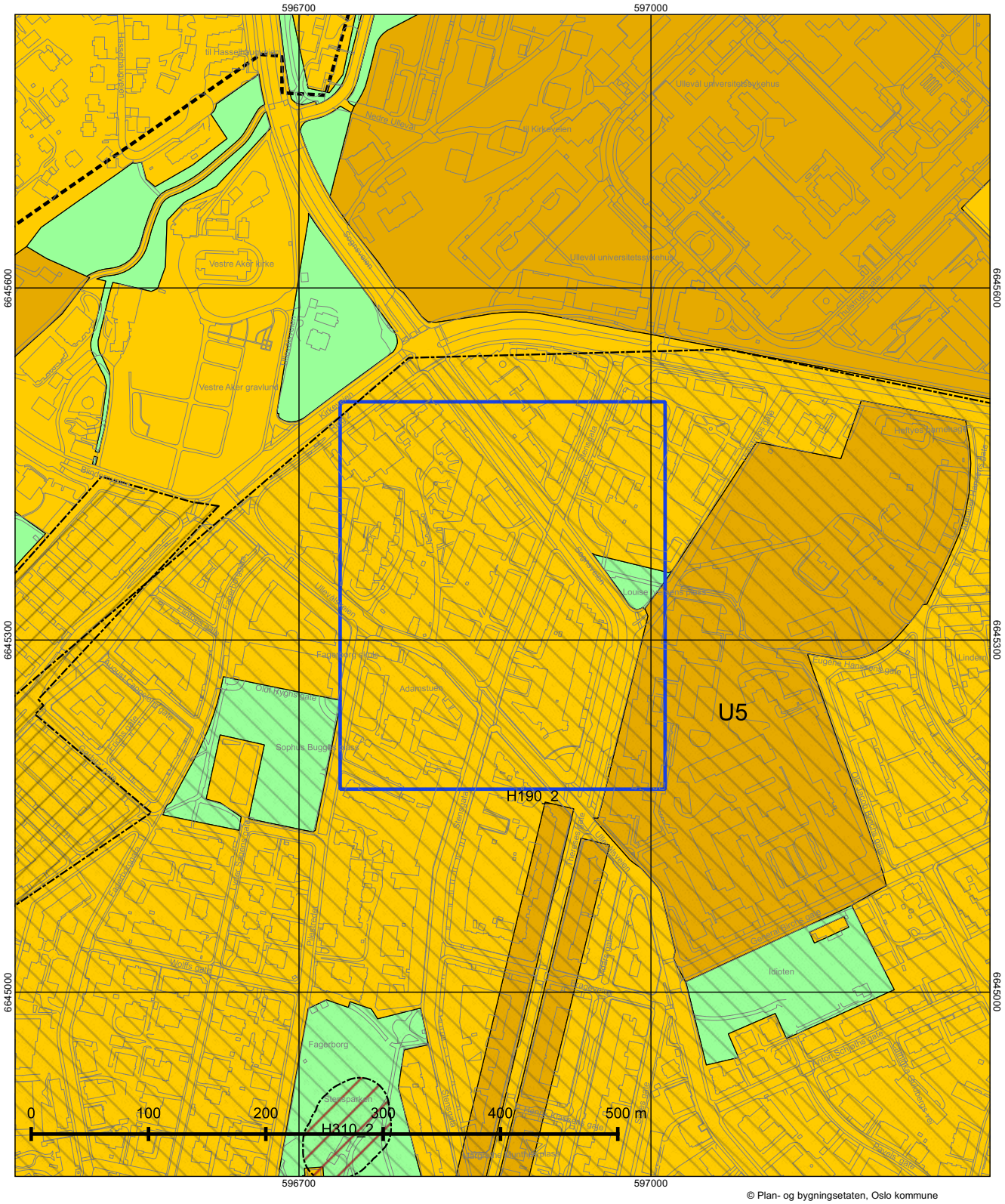
Husordensreglene er ajourført i henhold til vedtak på generalforsamlingen 27. mars 2001.

AS Adamstuen Bygning III


596800
596900
597000
6645500
6645400
6645300
6645200
Stensgata
Pilestredet
Adamstuen
Lørenseter
Byggeområde for boliger
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.2
S-2653, 18.3.83
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg. best. se S-2937, 1.10.87, ny 7
Byggeområde for boliger
U.1.0 - 1.5
S-2255,28.7.77
Endret ny par.7 (S-2937,1.10.87
Byggeområde for bolig og kontor
U 0.3 - 1.5
S-4077, 5.5.04
Se reg.best.
Tomt for off. bygning
0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
dret reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for bygninger med allmennyttig formål (private institusjoner etc.)
U.0.3 - 1.5
S-2255,28.7.77
Friområde (park)
S-2215,11.03.77
Torg
S-4561, 16.02.11
se reg.best
Boliger
S-3435
Bygg
Bygg
Bygg

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152130/86525565
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 384-1934.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. murm. Olaf Erikseen,

under 19/5.1934, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 47, *bruks nr.* 140,

bord nr. 42, *ved* Stengaten,

tilhørende murm. Olaf Erikseen,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Aker bygningskontroll 27. *februar* 1937.

Byggesakbehandler

Bygningsinspektør

Stensgata 42B

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	**11 min**
975 elever, 70 klasser	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
366 elever, 19 klasser	0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.)	**13 min**
363 elever, 21 klasser	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**4 min**
417 elever, 24 klasser	0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	**12 min**
30 elever, 28 klasser	1 km
Heltberg Bislett	**14 min**
Kristelig gymnasium	**14 min**
450 elever, 15 klasser	1.3 km

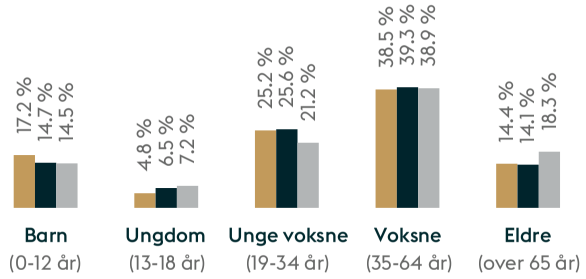
Offentlig transport

Adamstuen	**3 min**
Linje 19N	0.2 km
Adamstuen	**3 min**
Linje 17, 18	0.3 km
Forskningsparken	**17 min**
Linje 4, 5	1.4 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.8 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	**3 min**
16 barn	0.2 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	**5 min**
44 barn	0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	**6 min**
68 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
Fresh Fitness Ullevål	2 min
EVO Adamstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



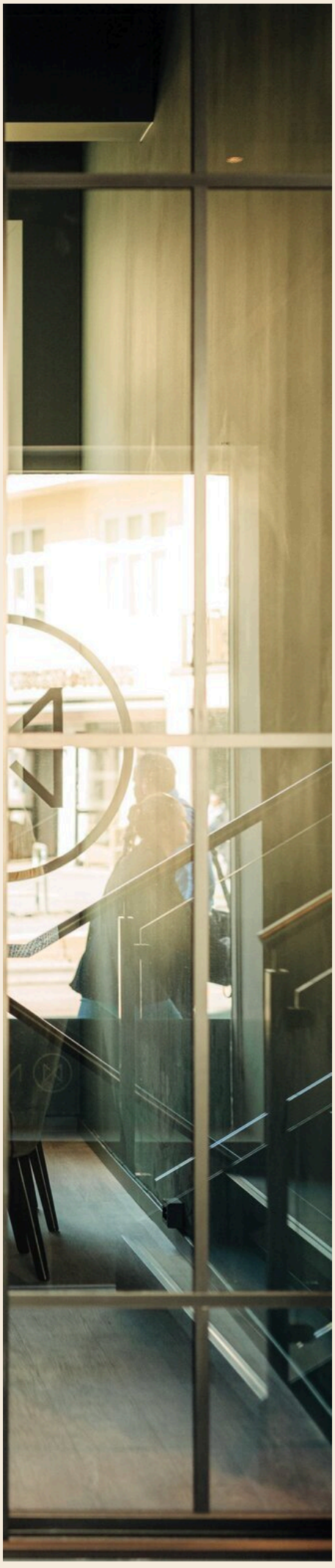
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensgata 42B 0451 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 140 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Hyldmo

Eiendomsmegler
Bislett Eiendomsmegling AS
f.hyldmo@nordvikbolig.no
412 66 024