



Stensgata 41C

Velkommen til

Stensgata 41C



— ADAMSTUEN

Gjennomgående og klassisk 3-roms - Oppussingsobjekt med stort potensial - Høy 1. etasje - God takhøyde - Ildsted

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	47 164,-
Omkostninger	14 625,-
Totalpris	6 961 789,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 000,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1929
Megler	Magnus Moestue
Telefon	938 76 619
E-post	m.moestue@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Stensgata 41C! En gjennomgående og klassisk 3-roms aksjeleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på ettertraktede Adamstuen. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av entré, stue og spisstue, separat kjøkken, to gode soverom, badrom og separat toalettrom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!
- Leiligheten er et oppussingsobjekt med stort potensial - Her kan du skape din egen drømmeleilighet!
- Høy 1. etasje i idyllisk gate
- God takhøyde kombinert med store vindusflater
- Ildsted
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Idyllisk og frodig bakhage med hyggelige sitteplasser
- God planløsningen, skaper mulighet for ulike romløsninger
- Fredelig, sentralt og barnevennlig område med svært lite trafikk

Arealer og innhold



BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	93 kvm

Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter

1. etasje:

BRA-i: 74 kvm. Bad, soverom, soverom 2, spisestue, stue, toalettrom, kjøkken, entré, bod.

Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 13 kvm. Bod

Total BRA: 13 kvm.

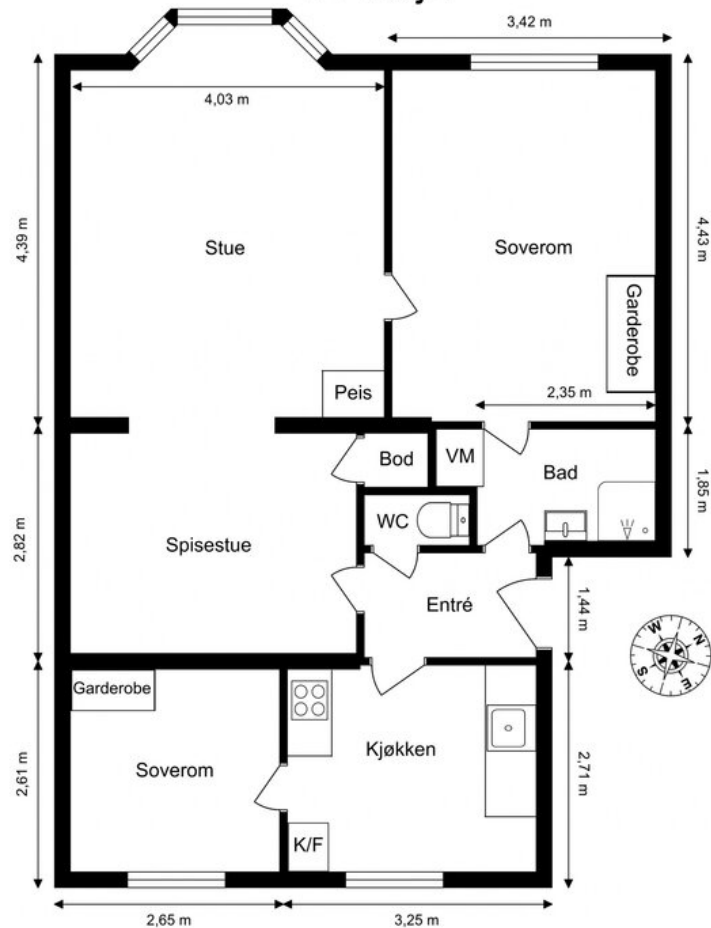
4. etasje:

BRA-e: 6 kvm. Bod

Total BRA: 6 kvm.

Stensgata 41C 0451 OSLO

1. Etasje

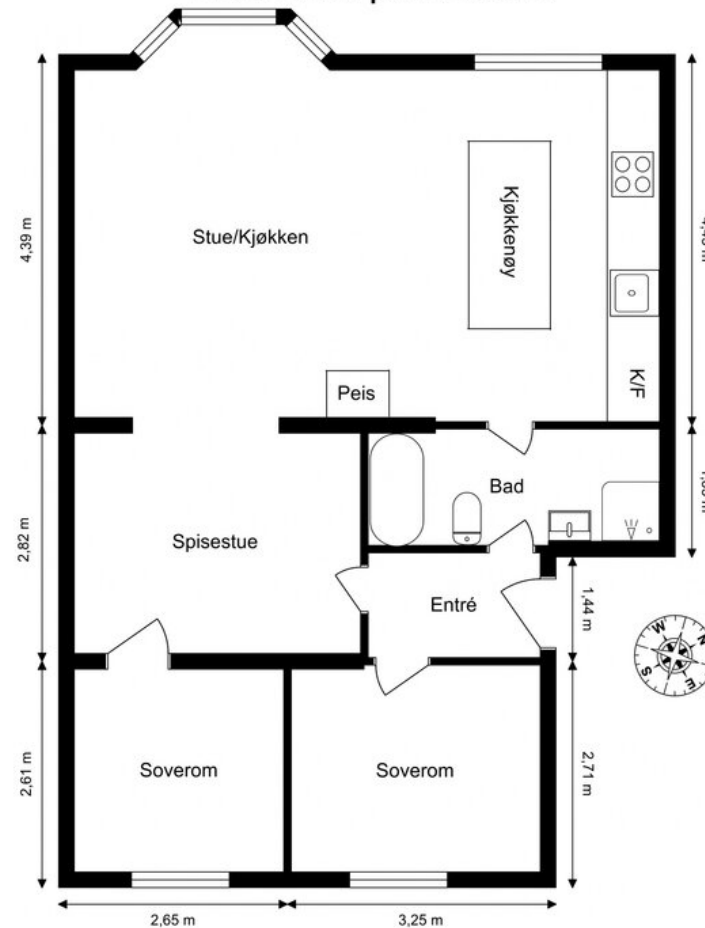


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Plantegning.

Stensgata 41C 0451 OSLO

Alternativ planskisse



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

Alternativ planskisse.















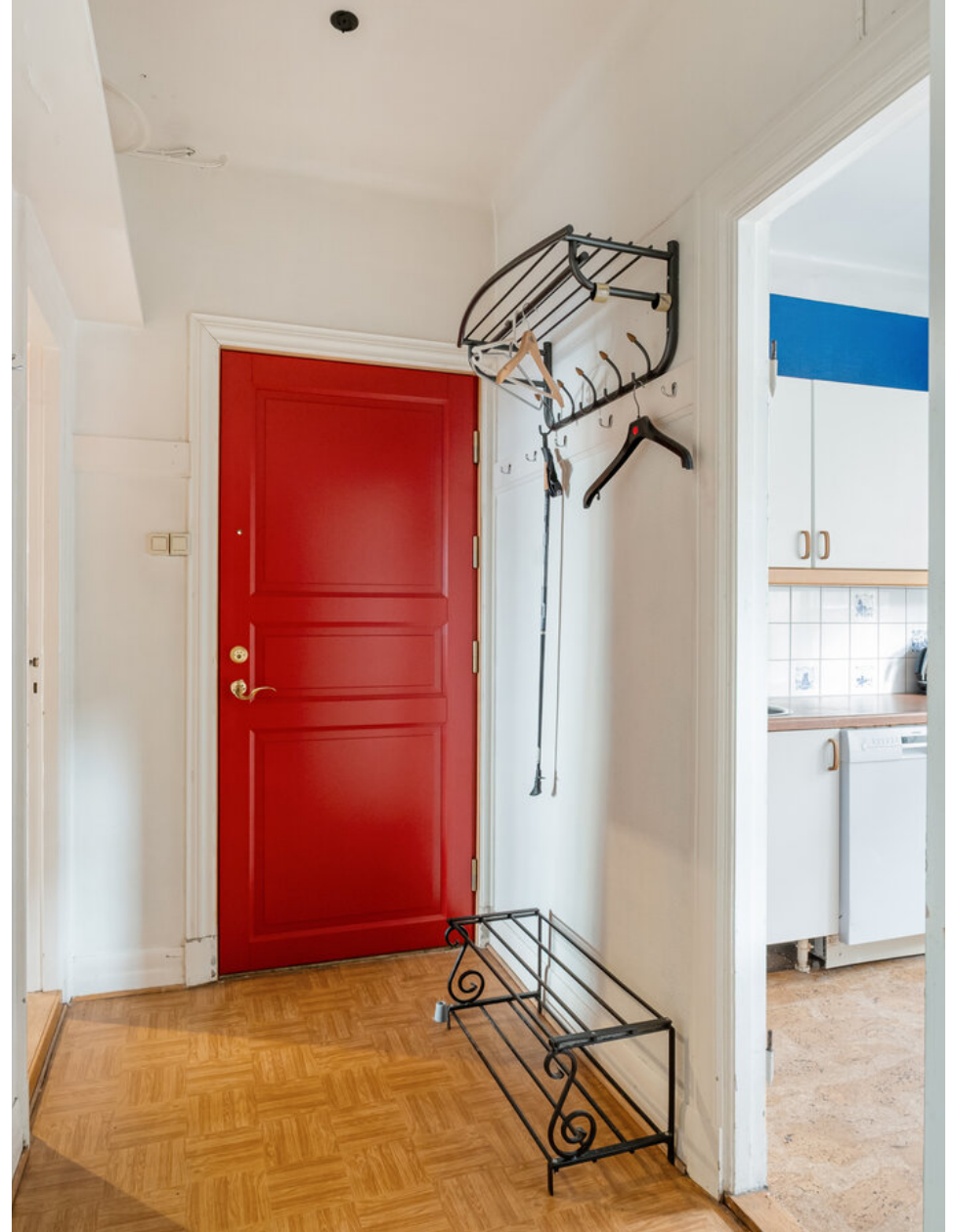




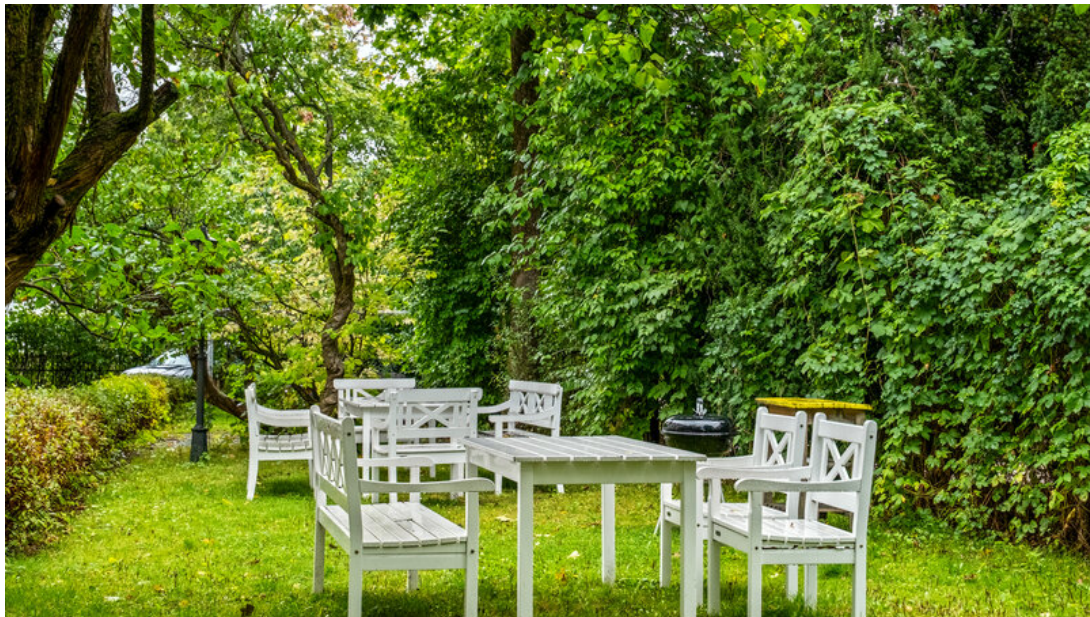














Nærområdet







Informasjon

Stensgata 41C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

36-0447/25

Boligtype og eierform

Aksjeleilighet (Aksje)

Selger

Bjarte Ellingsen

Kjøpesum og omkostninger

6 900 000,- (Prisantydning)

47 164,- (Andel av fellesgjeld)

6 947 164,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

4 375,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)

10 250,- (Transportgebyr for aksjer)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

14 625,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

23 925,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 961 789,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 971 089,- (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

1929

Etasje

1

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 19 kvm

Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter

1. etasje:

BRA-i: 74 kvm. Bad, soverom, soverom 2, spisestue, stue, toalettrom, kjøkken, entré, bod.

Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 13 kvm. Bod

Total BRA: 13 kvm.

4. etasje:

BRA-e: 6 kvm. Bod

Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, badrom og toalettrom.

Entré:

Velkommen inn! I entréen er det plass til å henge fra seg sko og yttertøy.

Stue/spisestue:

Lys stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk.

Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. Det er også peis i stuen. I tillegg er det en spisestue med plass til spisebord.

Kjøkken:

Separat kjøkken. Kjøkkenet fremstår som tradisjonelt innredet fra byggeåret med behov for utskifting/oppgradering. Innredningen består av heltre, profilerte skapfronter med over- og underskap. Benkeplaten er laminert, og det er montert rustfri oppvaskkum. Veggene over benk er flislagt. Det er hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom:

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Bad:

Baderom med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad og toalettrom har behov for full renovering.

Toalettrom:

Leiligheten har et praktisk toalettrom. Bad og toalettrom har behov for full renovering.

Standard

Leiligheten selges som et oppussingsobjekt og kjøper må derfor beregne kostnader for å oppgradere boligen. Under er sammendrag av tilstandsrapporten, men det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TG2

Vinduer

Det er påvist andre avvik:. Det er påvist muggvekst på innsiden av vinduer, årsaken til dette er trolig på grunn av at leiligheten ikke har ventilering.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold for å hindre videre dannelse av sopp/mugg, bedre ventilering av leiligheten anbefales, dette må dog tas opp i styret.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er en god del hakk, rifter og sprekker i både gulv, vegger og tak.

Konsekvens/tiltak: - Det er behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og det er flere dører som ikke er montert.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres og de dørene som ikke er montert må monteres for å få lukke avviket.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet har oppgraderings behov da det er gammelt og slitt.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk

for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger

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

Det er irr på rør. -Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales

derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten har ingen ventiler, dette kan føre til muggvekst da luftutskiftning ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. -Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, denne tanken er nå 52 år.

Konsekvens/tiltak: -Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

-Tanken fungerer på befaringstidspunkt, men det bør påberegnes utskifting.

TG3

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er ikke synlige pipevanger. Det skal være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe og ellers 4 synlige pipevanger.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Ildfast stein i ovnen må skiftes.

Etasje - Bad - Generell

Våtrommet er av høy alder (oppført før 1997) og har passert normal teknisk levetid. Selv om rommet fungerer med dagens løsning, må det påregnes renovering i nær fremtid. Det er ikke gjennomført detaljert tilstandsanalyse, da dette ikke kreves etter NS 3600 for våtrom som har overskredet forventet levetid.

Basert på alder anses levetiden for membran og tettesjikt som utløpt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilatoren er defekt som kan føre til at fukt, lukt og fett i kjøkkenmiljøet.

Konsekvens/tiltak: -Det må gjennomføres service på ventilatoren for å fastslå årsaken til feilfunksjonen.

Dersom servicetiltak ikke gir tilfredsstillende resultat, bør ventilatoren skiftes ut. Mangelfull avtrekksfunksjon kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett i kjøkkenmiljøet, noe som over tid kan gi økt risiko for muggdannelse, dårlig innelima og redusert brannsikkerhet.

Elektrisk anlegg

Det er tegn til at det har vært varmgang i styringsboksen til varmekabler på bad, men eier opplyser om at dette må ha skjedd før han tok over leiligheten.

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

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

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Kostnadsestimat er kun for en el-kontroll, ytterligere kostnader kan forekomme.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
 Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
 Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år
 El-bil : 2.090 kroner for ett år
 El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskriv: Er skjeve gulv.

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

Ja

Beskriv: Litt treg avrenning når vaskemaskinen er på.

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.

Ja

Beskriv: Har vært ved enkelte anledninger fjernet muselort.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kun ifbm boligsalget.

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt renovering av fasaden inklusive vinduer i løpet av 2026-

2027.

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass .

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

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

Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B30.

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Soverom.
6mm fra hjørne til hjørne.
10mm innenfor 2 meter.

Stue.
7mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.

Pipe og ildsted: Leiligheten har vedovn og en ukjent type pipe.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen. Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

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.

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

Adgang til utleie

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

F - rød

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 har vedovn og panelovner som oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Selger har ikke oppgitt strømforbruk til megler. Energiforbruk varierer fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 743 027,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 972 106,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel 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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Stensgata 41 AS er et aksjeselskap bestående av 24 aksjonærer således består aksjeselskapet av 24 leiligheter.

- Vedlikehold -

26.11.2025 ble det holdt et infomøte i aksjelaget. Det er nødvendig med vedlikehold av blant annet rehabilitering av fasade, tak og vinduer. Prosjektet har et kostnadsramme fra minimum kr. 8 000 000,- til maks kr. 12 000 000,- avhengig av nøyaktig hva som blir vedtatt å gjøre. For mer informasjon konferer megler eller se dokumentasjon fra infomøtet vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet.

Styregodkjenning

Overdragelsen krever godkjenning fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med

innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videregjøre boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 47 164,- pr. 31.12.2024

Sikringsordning: Nei.

Aksjelaget har ingen lån.

Andel fellesgjeld er kapitalisering av festet tomt.

Fellesformue

Kr 45 107,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 163 277,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 196 606,-.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Hunder skal ikke gjøre fra seg på eiendommen. Hundebæsj skal uansett plukkes opp og fjernes umiddelbart. Hunden skal være i bånd når det er andre enn hundens familie i hagen, og de andre ikke har samtykket til at hunden kan være løs.

Grevlingene som bor her, skal ikke forstyrres. Inngangene til hiet deres skal ikke blokkeres eller påvirkes på annen måte.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 88618728

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen i Oslo. 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 19. mars 1928.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. 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.

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

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - 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.

- Byggesaker -

Stensgata 41 - Bytte av avløpsrør gjennom branncelle

Saksnummer 202450507 - Byggesak

Mottatt sak 11.01.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450507>

Ullevålsveien 82 A - Oppføring av balkong

Saksnummer 202556800 - Byggesak

Mottatt sak 05.08.2025

Status Venter på tilleggskommunikasjon

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556800>

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger

Saksnummer 202462076 - Byggesak

Mottatt sak 21.11.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462076>

Thulstrups gate 4 - Riving av aldershjem

Saksnummer 202100679 - Byggesak

Mottatt sak 11.01.2021

Status lgangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100679>

Stensgata 45 B - Bruksendring fra næring til bolig

Saksnummer 202457151 - Byggesak

Mottatt sak 10.06.2024

Status Rammetillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457151>

Ullevålsveien 114 - 116 - Kirkeveien 153 A-E - Oppføring av boligblokk

Saksnummer 201816745 - Byggesak

Mottatt sak 21.11.2018

Status Endret tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816745>

Eugéne Hanssens gate 1 - Bruksendring fra aldersboliger til bolig

Saksnummer 201910889 - Byggesak

Mottatt sak 04.07.2019

Status lgangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201910889>

Thereses gate 31 A-G - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur

Saksnummer 201914303 - Byggesak

Mottatt sak 28.10.2019

Status Endret tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201914303>

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:

301/47/126:

14.12.1928 - Dokumentnr: 900780 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 26,388

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

14.12.1928 - Dokumentnr: 154 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

14.12.1928 - Dokumentnr: 900780 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 26,388

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

18.01.1929 - Dokumentnr: 133 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

26.10.1928 - Dokumentnr: 900669 - 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 besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

NB! Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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

Opgjør 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 [jem.no/finn.no](https://www.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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet - kr. 10 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 150,-

Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade INK. virtuell styling kr. 7 000,-

Utlegg tilstandsrapport ink. brannslukker kr. 9 199,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. desember 2025

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93876619

Ansvarlig megler

Sebastian Haave, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 94809777

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.



Vedlegg

Stensgata 41C

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Stensgata 41C, 0451 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 47, bnr. 126
- # Aksjesnummer 21-25



Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 Rapportdato: 25.11.2025 Oppdragsnr.: 22342-1283 Referansenummer: UA6098

Autorisert foretak: Holtet takst AS Sertifisert Takstingeniør: Halvor Tobias Holtet



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

Norsk takst

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



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

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

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

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet

post@holtetaktst.no
906 14 145



Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 74m2 + kjeller og loftsbod, med beliggenhet i 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1929.

Planløsningen består av entré, kjøkken, spisestue, stue, bod, bad, toalettrom og 2 soverom. Kjøkkenet har glatte malte fronter med laminert benkeplate. Kjøkkenvask med vaskeum, komfyr, ventilator, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, samt overhengende speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har en bod i kjeller på ca 13kvm og en bod på loft med gulvareal på ca 13kvm (6kvm måleverdig areal). Bodene er enkle med betong/furugulv og vegger i betong og panel.

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

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.

Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

UTVENDIG

Leiligheten har vinduer med terammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass .
Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B30.

INNVEDIG

Gulv: Belegg.

Vegger: Strie på plater.

Tak: Malt tak.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har vedovn og panelovner som oppvarming. Leiligheten har hvitmalt, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

Våtrommet er av høy alder (oppført før 1997) og har passert normal teknisk levetid. Selv om rommet fungerer med dagens løsning, må det påregnes renovering i nær fremtid. Det er ikke gjennomført detaljert tilstandsanalyse, da dette ikke kreves etter NS 3600 for våtrom som har overskredet forventet levetid. Basert på alder anses

levetiden for membran og tettesjikt som utløpt.

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som tradisjonelt innredet fra byggeåret. Innredningen består av helte, profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er laminert, og det er montert rustfri oppvaskum. Veggen over benk er flislagt. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Leiligheten har et toalettrom med adkomst fra entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Leiligheten har ingen ventiler i vegg eller spalter i vinduer. Ca.100 liters varmtvannsbereider er plassert i kjellerbod. Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Lovpålagt røykvarslar/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

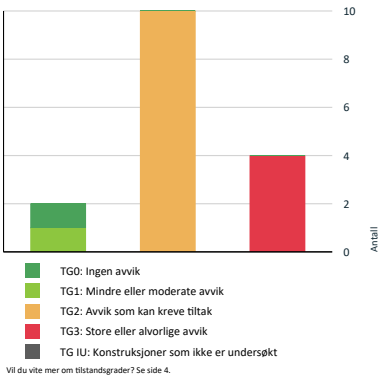
Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

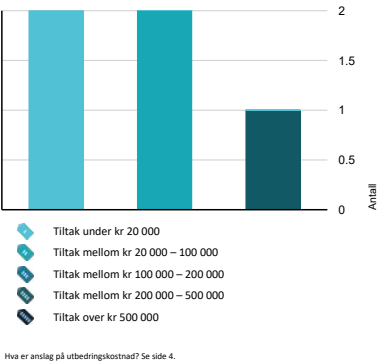


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

70.5 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

70.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Standard

Leiligheten har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med treammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass .

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

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

Vurdering av avvik:

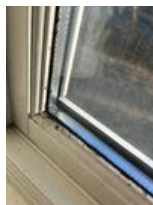
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist muggvekst på innsiden av vinduer, årsaken til dette er trolig på grunn av at leiligheten ikke har ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold for å hindre videre dannelse av sopp/mugg, bedre ventilering av leiligheten anbefales, dette må dog tas opp i styret.



TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør med brannklasse B30.

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



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Furugulv og beleg.

Vegger: Strie på plater.

Tak: Malt tak.

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en god del hakk, rifter og sprekker i både gulv, vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Måleavvik:

Soverom.

6mm fra hjørne til hjørne.
10mm innenfor 2 meter.

Stue.

7mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.



TG 3 Pipe og ildsted

Leiligheten har vedovn og en ukjent type pipe.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er ikke synlige pipevanger. Det skal være 2 synlige sider på lettlinkerpipe/rehab pipe og ellers 4 synlige pipevanger.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ildfast stein i ovnen må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, speilprofilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og det er flere dører som ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må justeres og de dørene som ikke er montert må monteres for å få lukke avviket.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er av høy alder (oppført før 1997) og har passert normal teknisk levetid. Selv om rommet fungerer med dagens løsning, må det påregnes renovring i nær fremtid. Det er ikke gjennomført detaljert tilstandsanalyse, da dette ikke kreves etter NS 3600 for våtrom som har overskredet forventet levetid.

Basert på alder anses levetiden for membran og tettesjikt som utløpt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtroms tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtroms konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av heltre, profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er laminert, og det er montert rustfri oppvaskkum. Veggen over benk er flislagt. Det er hvitevarer, herunder kjøll/frysescap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet har oppgraderings behov da det er gammelt og slitt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilatoren er defekt som kan føre til at fukt, lukt og fett i kjøkkenmiljøet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

-Det må gjennomføres service på ventilatoren for å fastslå årsaken til feilfunksjonen. Dersom servicetiltak ikke gir tilfredsstillende resultat, bør ventilatoren skiftes ut. Mangelfull avtrekksfunksjon kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett i kjøkkenmiljøet, noe som over tid kan gi økt risiko for muggdannelse, dårlig innelima og redusert brann sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Leiligheten har et toalettrom med adkomst fra entré.

Rommet har fliser på gulv og vegger. Det er innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilfudsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfudsventilering til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Stoppekran er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irr-dannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irr-dannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



IG 2 Ventilasjon

Leiligheten har ingen ventiler i vegg eller spalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Leiligheten har ingen ventiler, dette kan føre til mugvekst da luftutskifting ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



IG 2 Varmtvannstank

Ca.100 liters varmtvannsbereider fra 1973 er plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, denne tanken er nå 52 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

-Tanken fungerer på befaringstidspunkt, men det bør påberegnes utskifting.



IG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser om at sikringene løses ut av og til.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det er tegn til at det har vært varmgang i styringsboksen til varmekabler på bad, men eier opplyser om at dette må ha skjedd før han tok over leiligheten.

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

Generell kommentar

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

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Kostnadsestimat er kun for en el-kontroll, ytterligere kostnader kan forekomme.

Kostnadsestimat: Under 20 000



IG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler før brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

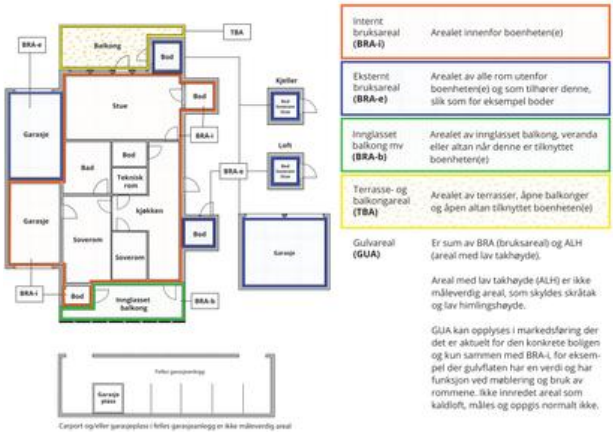
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	74			74			74
Loft		6		6		7	13
Kjeller		13		13			13
SUM	74	19				7	100
SUM BRA	93						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	1

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Halvor Tobias Holtet Bjarte Ellingsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	126		0	3980.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stensgata 41C

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Aksjeselskapet Stensgaten 41

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/Stensgaten 41 AS	833269542	13		Sørø Ellingsen, Bjarte

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

21-25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på St. Hanshaugen, i et rolig bygårdsområde med kort gangavstand til kollektivtransport, servicetilbud og grønne områder som Stensparken.

Adkomstvei

Leiligheten har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Aksjelaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Aksjelaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulering

Leiligheten ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en flat tomt med stor bakgård.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.11.2025	Det er planlagt renovering av fasaden inklusive vinduer i løpet av 2026-2027. Har vært ved enkelte anledninger fjernet muselort.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetssjekk forsvaret for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Stensgata 41C , 0451 OSLO
Gnr 47 - Bnr 126
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://santykke.vendu.no/UA6098>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Stensgata 41C

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	13 min
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	4 min
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	12 min
Heltberg Bislett	13 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min

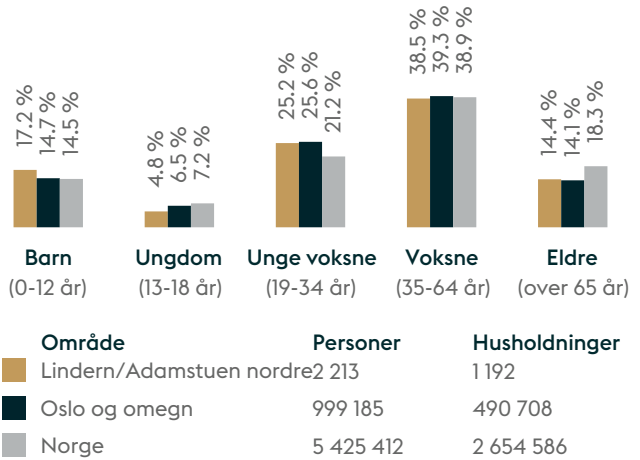
Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	3 min
Adamstuen Linje 17, 18	3 min
Blindern Linje 4, 5	17 min
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...) 16 barn	3 min
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	5 min
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min

Aldersfordeling



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	3 min	🚶
🏊 EVO Adamstuen	5 min	🚶

Kollektivtilbud

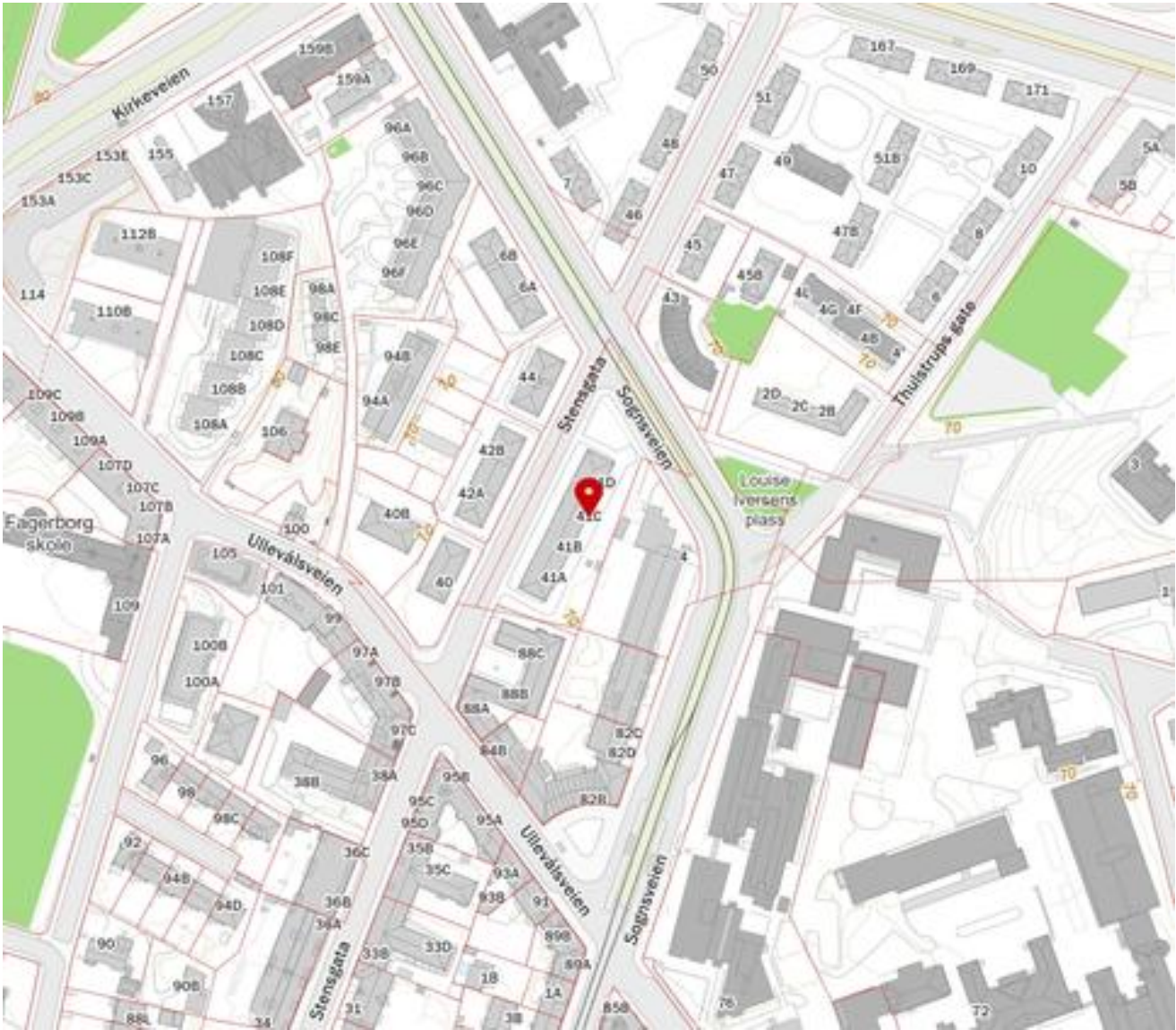
Veldig bra 93/100

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 2025



Signing Information Side 1/1

 Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ellingsen, Bjarte Sørebo	9578-5998-4-1445325	2025-11-18 12:34:40
--------------------------	---------------------	---------------------



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.

Utstyrt dato
18. nov. 2025
Oppdragsnummer
36-0447/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Stensgata 41C, 0451 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Bjarte Ellingsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. mai 1996	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 38170112 Forsikret i: Landkreditt forsikring	

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Er skjeve gulv.

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

Ja

Beskriv: Litt treg avrenning når vaskemaskinen er på.

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.

Ja

Beskriv: Har vært ved enkelte anledninger fjernet muselort.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kun ifbm boligsalget.

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 endringer 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: Det er planlagt renovering av fasaden inklusive vinduer i løpet av 2026-2027.

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: 36-0447/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Ellingsen, Bjarte Sørebo

Dato

2025-11-18

Identifikasjon

 **bankID** Ellingsen, Bjarte Sørebo

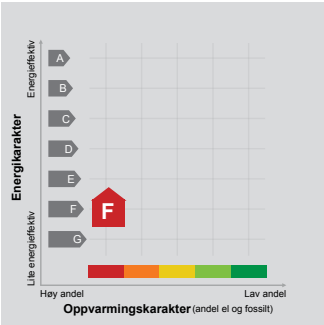


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Stenagata 41C
Postnummer	0451
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80129304
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194612
Dato	02.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1929
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 74
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pluss: Hvert energimerket er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bislett Eiendomsmegling AS

Att.: Lars Nilsen

Deres ref.: 36-0447/25

Vår ref.: 313-C-13 Morten Henriksen

Stensgaten 41 AS - Aksje nummer 21-25 - Sørebø Ellingsen, Bjarte

Deres henvendelse av 20.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på leilighets nr. 13 i Stensgaten 41 AS er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Aksjelag: Stensgaten 41 AS
Org.nr.: 833269542
Leilighetsnr.: 13

Aksjeeier: Sørebø Ellingsen, Bjarte

Adresse: Stensgata 41 C, 0451 OSLO

Forsikring

Aksjelagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.: 88618728

Aksje

Aksjenummer : 21-25
Antall aksjer: 5
Aksjenes pålydende: 13 254

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 47 164
Andel formue pr 31.12.2024 45 107

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:

FELLESKOSTNADER 5 000,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 000,00

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantsettelsler

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato
1	Bank2 ASA	Pant	01.01.2018
2	Borch, Morten	Pant	25.04.2024

Diverse

Andel fellesgjeld er kapitalisering av festet tomt.

Det er gjennomgått på årsmøte 20. juni 2022 behov for vedlikehold i gården. Det må påregnes rehabiliteringsbehov av soillrør og vinduer i løpet av femårstid. Dette er fremdeles under kartlegging og det er ikke avklart hvordan dette skal finansieres.

Styret

Styreleder: Bjørnar Stavenes, e-post: bista70@gmail.com, mobil 97748677.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 39 328,50

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Skal det noteres pant/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.

Noteringsgebyr - kr 4.375,- inkl. mva pr. notering
Transportnoteringshonorar - kr 10.250,- inkl. mva.

Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligaksjelaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt til transport bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no. Pantdokument til kjøpers bank som ikke er signert elektronisk må sendes per post.

Stabekk, 20.11.2025
for Stensgaten 41 AS

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /s/

Infomøte 26.11.2025

Start 19.05.

Introduksjon ved Bjørnar. Håper å ha pusset opp fasade før 100-årsjubileum.

Geir fra OBOS er med.

Programmet er til informasjon og diskusjon. Ikke en generalforsamling.

Notater er tatt fortløpende, men det henvises til vedlagt presentasjon for detaljer.

Del 1: Juridisk ramme

Bjørnar tar for seg juss.

Boligaksjeselskaps vedlikeholdsplikt.

Styre representerer felleskapet og skal sørge for at selskapet overholder vedlikeholdsplikten.

Hva kan styret beslutte og hva må besluttes av generalforsamling.

Del 2: Vedlikeholdsbehov

Patrica presenterer identifiserte vedlikeholdsbehov for Stensgata 41 B.

For hvert punkt går det gjennom tilstand, tiltak konsekvenser ved å utsette, samt beslutningspunkt:

- Yttervegger
- Originale vinduer
- Moderne vinduer (gjelder fem leiligheter)
- Tak
- Inngangsdører

Se presentasjon for Må, BØR og KAN.

Prisestimat

Minimumsløsning: 8 000 000

Utvidet løsning: 12 000 000

Tilvalg til minimumsløsning legges frem som mulige tilvalg i generalforsamling.

Del 3: Finansiering

Geir (OBOS) presenterer finansiering. Se presentasjon for detaljer.

Gården har ikke oppsparte midler eller egenkapital til å finansiere nødvendig vedlikehold.

Muligheter:

- Felleslån i bank
- Engangsbeløp fra aksjeeierne
- IN-ordning
- Salg av arealer

Kombinasjonsløsninger - finansiering presenteres:

- Private innskudd
- Private innskudd + Felleslån
- Salg av fellesarealer + felleslån (kan kun skje i etterkan av oppussing).
Salg av fellesarealer må evt. utredes.

Del 4: Veien videre

Bjørnar presenterer tidsplan.

Januar:

- Oppstart OBOS
 - Generalforsamling
 - Styret signerer etter generalforsamling

April:

- Oppstart ca. april. Varighet 3-6 mnd. avhengig av tiltak.

August:

- Ferdig med oppussing?

Hva skal besluttes på generalforsamlingen?

Se presentasjon.

Eventuellt

Nye bilder av gården er funnet i Nasjonalbiblioteket. Etterlyser flere gamle bisler av gården fra beboere.

Spørsmål om finansiering - enighet om å ha et nytt møte om finansieringsmuligheter. Finansiering vil kunne påvirke beboeres valg av løsning

minimum/tilvalg/full rehabilitering.

Styret ønsker innspill, men i god tid før generalforsamling.

REHAB 47/26

Informasjonsmøte

Aksjeselskapet Stensgaten 47

AGENDA

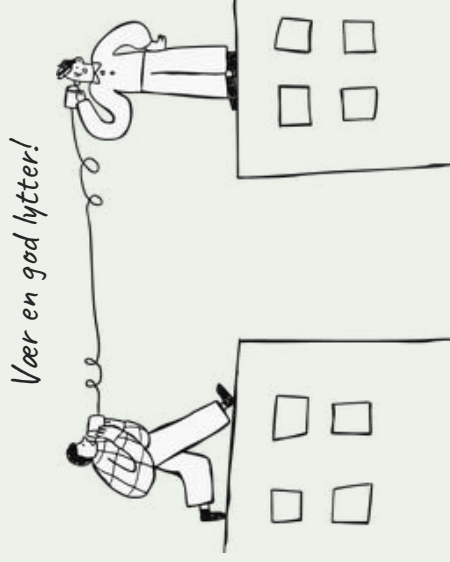
Del 1: Juridisk ramme

Del 2: Vedlikeholdsbehov

Del 3: Finansiering

Del 4: Veien videre

Vi tar ikke noen beslutninger i dag
- dette er en mulighet til diskusjon
og nyttige innspill!



REHAB 47/26

DEL 1

JURIDISK RAMME

REHAB 47/26

SELSKAPET SKAL HOLDE BYGÅRDEN VED LIKE

- boligaksjeselskapers vedlikeholdsplikt
- selskapet = aksjeeierne (alle for én, én for alle)
- “holde bygningen [...] i forsvarlig stand”
- omfatter alt som er aktuelt å rehabilitere i 2026
- “forsvarlig stand” = at bygningsdelen fungerer godt, ikke er skadet eller står i fare for å bli skadet eller påføre annen skade, og ser passe bra ut

REHAB 47/26

STYRET KAN BESLUTTE VEDLIKEHOLDSTILTAK

Styret kan og skal

- sørge for at selskapet overholder vedlikeholdsplikten
- beslutte tiltak for vedlikehold innenfor driftsbudsjettet
- beslutte tiltak som forutsetter ekstra finansiering
 - hvis tiltaket er nødvendig for å hindre "akutt" skade
- beslutte hvordan tiltak for å hindre "akutt" skade skal finansieres

REHAB 47/26

NOE MÅ BESLUTTES AV GENERALFORSAMLING

Må besluttes av generalforsamling (alminnelig flertall):

- vedlikehold som forutsetter ekstra finansiering, og som ikke kan besluttes av styret som nødvendig for å hindre akutt skade
- hvordan slikt vedlikehold skal finansieres

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling

- foreslår avstemning om det som må besluttes av generalforsamling
- orienterer om og drøfter grunnlag for styrets egne beslutninger

REHAB 47/26

DEL 2

VEDLIKEHOLDSBEHOV

REHAB 47/26

HVILKE DELER AV FASADEN HAR BEHOV FOR
VEDLIKEHOLD?

Yttervegger

Yttervinduer

Tak

Inngangsdører

REHAB 47/26

YTTERVEGGER

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Tett duk bak murpuss (unntatt nordveggen) - Fukt stenges inne - Sprekker og løs murpuss - Forvitring av fasadedekorasjoner	- Sette opp stillas - Fjerne puss og duk - Pusse på nytt - Male - Fargeundersøkelse	- Risiko for pussenedfall - Risiko for personskade - Økt risiko for fukt, mugg og dårligere innemiljø

Beslutningspunkter: Ingen, ytterveggene må rehabiliteres og arbeidet regnes som nødvendig vedlikehold. Opprinnelige farger skal undersøkkes, og fargesetting kan bli et beslutningspunkt.

REHAB 47/26

ORIGINALE VINDUER

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Manglende vedlikehold - God kjerneved - Malingsavflassing - Løst kitt - Skjevheter - Mulige råteskader	Full restaurering Grunnleggende restaurering - Skrape bort løs og feil maling på stedet - Utbedre råte - Male på nytt - Omkitting av glass - Rens av beslag - Fargeundersøkelse	- Risiko for råteskader som fordyrer og vanskeliggjør senere restaurering - Trekk og varmetap hos enkelte beboere - Kan på sikt resultere i total utskifting av vinduene

Beslutningspunkter: Valg mellom grunnleggende vedlikehold eller full restaurering. Valg av fargesetting: tilbakeføre til original grønnfarge eller beholde dagens.

REHAB 47/26

“MODERNE” VINDUER (fem leiligheter)

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Nærmer seg forventet levetid på ca. 30 år - Isolerglass, slitte deler, sprø plast og varmetap må vurderes nærmere	- Vurdere tilstand og levetid for hvert enkelt vindu - Erstatte med kopi av originale vinduer - Eventuell overmaling i ny farge	- Evt. varmetap hos enkelte beboere - Utskifting i nær fremtid, som kan skade fasaden

Beslutningspunkter: Valg mellom å beholde eller erstatte moderne vinduer som vurderes å ha kort gjenværende levetid.

REHAB 47/26

TAK

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Overordnet god stand - Små lekkasjer rundt gjennomføringer - Skader på gesims - Behov for kartlegging av skadeomfang - Tette takrenner	- Visuell kontroll og kartlegging av tak - Rens av takrenner - Stedvise reparasjoner	- Fortsatte skader på (nypusset) gesims - Vedvarende vannlekkasje på loft - Manglende oversikt over skadeomfang og tilstand

Beslutningspunkter: Ingen. Tiltaket faller innenfor normale styreoppgaver og kan sannsynligvis dekkes av driftsbudsjettet.

REHAB 47/26

INNGANGSDØRER

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Forbi forventet levetid - Dårlig lukkeevne - Slitte / defekte dørpumper - Svak isolasjonsevne - Ikke tidsriktig utforming	- Erstatte med nye, mer tidsriktige dører med bedre isolasjonsevne, støydempet lukking og nye dørpumper - Evt. ny farge - Tilsvarende vinduene	- Redusert sikkerhet og brukskvalitet - Trekkfulle og kalde oppganger - Forringet helhetsinntrykk av bakgården og fasaden

Beslutningspunkter: Valg mellom å beholde eller erstatte inngangsdørene.
Valg av fargesetting: grønnfarge tilsvarende vinduene eller beholde dagens hvitfarge.

REHAB 47/26

TILTAK SOM MÅ, BØR OG KAN GJENNOMFØRES

MÅ utføres	BØR utføres	KAN utføres
- Rehabilitering av yttervegger (fasade) - Takreparasjoner - Grunnleggende vedlikehold av originale vinduer	- Full restaurering av originale vinduer - Utskifting av "moderne" vinduer - Maling av vinduer	- Utskifting av inngangsdører - Etablering av balkonger

for omfattende og usikkert på dette tidspunktet

Ønskede tiltak uten relevans for fasaden:

- Utskifting av soilrør
- Nye hagemøbler
- Maling av oppganger
- Bedre vaskekjeller
- Nye hageskur
- Parkering med lading

(Listen er ikke uttømmende)

REHAB 47/26

PRISESTIMAT

Alternativ A: Minimumsløsning

- Rehabilitering av yttervegger (fasade)
- Takreparasjoner
- Lettere vedlikehold av originale vinduer

Prisestimat A:
8.000.000 kr

Alternativ B: Utvidet løsning

- Full restaurering av originale vinduer
- Utskifting av “moderne” vinduer
- Utskifting av inngangsdører

} *(legges frem som mulige
tilvalg under GF og
stemmes over enkeltvis)*

Prisestimat A+B:
12.000.000 kr

REHAB 47/26

DEL 3

FINANSIERING

REHAB 47/26

FINANSIERINGSMÅTER

- Oppsparte ~~midler~~ egenkapital — ikke et alternativ for oss
- Felles banklån
- Engangsbeløp fra aksjeeierne
- Individuell nedbetalingsordning (IN-)
- Salg av fellesarealer
- Kombinasjon av alternativer

REHAB 47/26

FELLESLÅN I BANK

- **Hva det innebærer:** Boligselskapet tar opp et felleslån i en bank. Rentenivået ligger pt på ca 6% rente.
- **Fordeler:** Enklere for aksjonærene.
- **Ulemper:** Økte felleskostnader, renteendringer påvirker alle samtidig, alle må betale uansett om noen ønsker å nedbetale raskere. Høyere rente enn privatpersoner får i banken sin.
- **Fullt lån:** Hvis prosjektet koster 12 millioner og renten ligger på 6%, vil dette resultere i økte felleskostnader på ca 3200 kr / måned. Dette med løpetid på 25 år.
- **Delvis lån:** Hvis vi låner en andel, f.eks. 6 millioner, og resten dekkes på annen måte, vil felleskostnadene øke med ca 1 600 kr / måned.

REHAB 47/26

ENGANGSBELØP FRA AKSJEIERNE

- **Hva det innebærer:** Hver beboer finansierer sin andel direkte, enten med egne midler eller privat lån.
- **Fordeler:** Ingen felles gjeld, individuell kontroll og mulighet for raskere nedbetaling
- **Ulemper:** Kan skape ulikheter (Ikke alle har mulighet til å betale eller få lån), mer individuell administrasjon
- **Fullt innskudd:** 12 mill. delt på 24 enheter = ca. 500 000 kr per enhet.
- **Delvis innskudd:** innskudd kombinert med felles lån eller salg av areal.
- Alle må avklare med egen bank hvilke muligheter de har. I september var gjennomsnittrenten 5,27%, noe som gir kr 3000 / måned på fullt innskudd.

REHAB 47/26

IN-ORDNING

- **Hva det innebærer:** Boligaksjeselskapet inngår en avtale med OBOS om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Aksjonærene gis gjennom denne avtalen mulighet til å nedbetale på sin fellesgjeld to ganger per år. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,-.
- **Fordeler:** Aksjonærene kan styre sin nedbetaling selv. Og dermed redusere felleskostnadene.
- **Ulemper:** Det er en relativt kostbar ordning. Avtalen med OBOS har et etableringsgebyr på kr 32 500,-(2025). Deretter kr 10 000,- per år. I tillegg må hver aksjonær som ønsker å inngå egen avtale, betale kr 5 000,- for denne. Alle er med og betaler på avtalen med OBOS.

Aksjeselskapet må bli medlem av en sikringsordning for innbetaling av felleskostnader

REHAB 47/26

SALG AV AREALER

- Hva det innebærer: Salg av fellesarealer (til beboere) til markedspris
- Fordeler: Kan gi betydelig kapital uten lån
- Ulemper: Kan påvirke bomiljø og verdier, kan være praktisk krevende

Eksempel:

Potensiell inntektsnivå 10 millioner kr.

Viktige hensyn og premisser som må utredes av styret:

- Salg/kjøp til markedspris
- Ingen fjerning av boder
- Ingen nye leiligheter
- Mulighet for forkjøpsrett

REHAB 47/26

KOMBINASJONSLØSNINGER

ALTERNATIV A:

12.000.000 kr
Private innskudd
(500.000 kr per boenhet)

ALTERNATIV B:

6.000.000 kr
Private innskudd
(250.000 kr per boenhet)

6.000.000 kr
Felleslån
(økte felleskostnader
med 1600 kr)

ALTERNATIV C:

2.000.000 kr Felleslån

10.000.000 kr
Salg av fellesareal
(økte felleskostnader for
de som får større
leiligheter)

REHAB 47/26

DEL 4

VEIEN VIDERE

REHAB 47/26

FREMDRIFT / TIDSPLAN

Hvordan ser tidsplanen ut?

- Oppstart med OBOS i januar
- Ekstraordinær generalforsamling i januar 2026
- Styret signerer kontrakt med utførende firmaer etter GF
- Oppstart fasadearbeid ca april (avhengig av tiltak)

REHAB 47/26

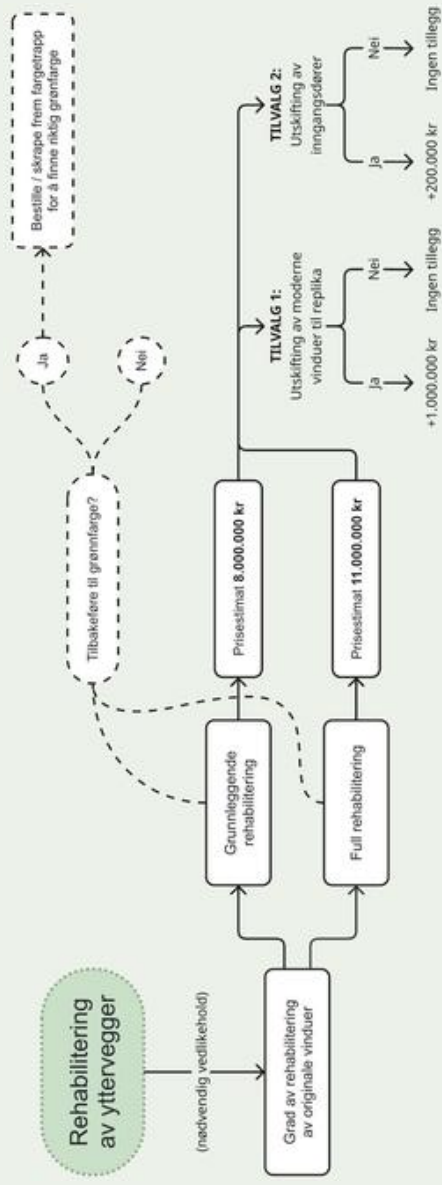
HVA SKAL BESLUTTES PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

Ekstraordinær generalforsamling beslutter

- om selskapet bare velger minimumsløsningen, eller om selskapet velger en utvidet løsning
- hvor mye mer som skal gjøres i en utvidet løsning
- hvordan kostnadene skal finansieres

REHAB 47/26

VALG / HANDLINGSROM



REHAB 47/26

VALG AV FINANSIERING

Minimumsløsning (estimert 8 millioner)

- finansiere hele beløpet med engangsbeløp (est. 333 333) fra hver leilighet?
- finansiere hele eller deler av beløpet med felles banklån?
- andre løsninger

Utvidet løsning med eventuelle tilvalg (est. 11 millioner+)

- finansiere hele beløpet med engangsbeløp (est. 460 000) fra hver leilighet?
- finansiere hele eller deler av beløpet med felles banklån?
- andre løsninger

REHAB 47/26

Innkalling**Ordinær Generalforsamling 2025****Stensgata 41**

Tidsrom	27. mai 18:00 – 20:00
Invitasjon sendt	14. mai. 13:32
Møteform	Fysisk
Møteleder	
Referent	
Protokollvitne	

Kommentar
Stensgaten 41 - Møtested: Loftet i oppgang B

1. Konstituering**1.1. Godkjenning av innkalling**

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

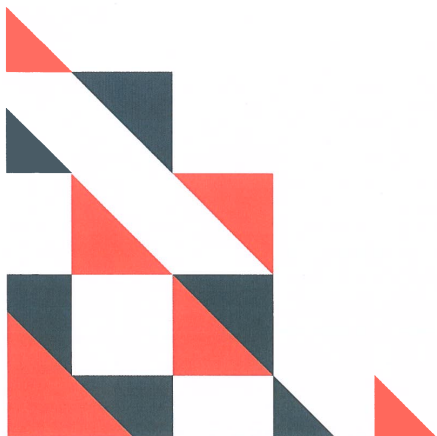
1.3. Møteleder

Beskrivelse
Som møteleder foreslås styreleder Bjørnar Stavenes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei



1.4. Referent

Beskrivelse

Som referenter foreslås.....

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Beskrivelse

Som protokollvitner foreslås

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Styrets årsberetning

Beskrivelse

Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne styrets årsberetning for perioden mai 2024 til mai 2025.

Vedlegg

Årsberetning 2025 for Stensgaten 41 AS.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsberetningen godkjennes

Forslag 2

Årsberetningen godkjennes ikke

Forslag 3

Blank

3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse

Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne årsregnskapet med noter for 2024 og budsjettet for 2025.

Vedlegg

ST41 - Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes

Forslag 2

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes ikke

Forslag 3

Blank

4. Godtgjørelse til styret

Beskrivelse

Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

”For funksjonsåret 2024 utbetales 20.000 kroner i samlet godtgjørelse til styret. Beløpet kan fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Saker fra styret

5.1. Forslag om nye vedtekter - om de skal eller ikke skal fastsettes i sin helhet

Beskrivelse

Styret foreslår å erstatte de gjeldende vedtektene med nye, oppdaterte og mer utfyllende vedtekter. Utkastet til nye vedtekter og de gjeldende vedtektene er vedlagt. Forslaget har vært på høring blant aksjeeierne. Det kom mange gode høringsinnspill, som har ført til endringer i utkastet. Viktige endringer er markert i utkastet.

Styret foreslår om nødvendig en tre-trinns avstemning.

Trinn 1: Er det flertall for de nye vedtektene i sin helhet? Dersom det er flertall for dette, behøves ikke flere avstemninger. Dersom det ikke er flertall, ønsker styret en videre avstemning som trinn 2 i sak 5.2.

Vedlegg

Nye vedtekter for Stensgata 41 AS - utkast 2025 ÔÇô til generalforsamling.pdf
Stensgaten 41 AS - Vedtekter sist endret 19april2016.pdf

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For å fastsette de nye vedtektene i sin helhet

Forslag 2

Mot å fastsette de nye vedtektene i sin helhet

5.2. Om nye vedtekter skal eller ikke skal fastsettes ved avstemning punkt for punkt

Beskrivelse

Trinn 2: Er det flertall for å fastsette vedtektene etter avstemning punkt for punkt? Dersom det er flertall for det, gjennomføres trinn 3 i punkt 5.3. Dersom det ikke er flertall for det, utreder styret saken videre med sikte på ekstraordinær generalforsamling.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For å stemme over nye vedtekter punkt for punkt

Forslag 2

Mot å stemme over nye vedtekter punkt for punkt

5.3. Om punkt for punkt i nye vedtekter skal eller ikke skal fastsettes

Beskrivelse

Trinn 3: Er det flertall for vedtektene punkt for punkt?

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For punkt 1.1

Forslag 2

For punktene 1.2.1 og 1.2.2

Forslag 3

For punkt 1.2.3

Forslag 4

For punkt 1.2.4 første avsnitt

Forslag 5

For punkt 1.2.4 annet avsnitt

Forslag 6

For punkt 1.3.1

Forslag 7

For punkt 1.3.2 første og annet avsnitt

Forslag 8

For punkt 1.3.2 tredje avsnitt

Forslag 9

For punkt 1.3.3 første avsnitt

Forslag 10

For punkt 1.3.3 annet avsnitt

Forslag 11

For punkt 1.3.3 tredje og fjerde avsnitt

Forslag 12

For punkt 1.3.4

Forslag 13

For punkt 2.1 første og annet avsnitt

Forslag 14

For punkt 2.1 tredje avsnitt

Forslag 15

For punkt 2.2

Forslag 16

For punkt 2.3 første og annet avsnitt

Forslag 17

For punkt 2.3 tredje avsnitt

Forslag 18

For punkt 3.1.1

Forslag 19

For punkt 3.1.2 første og annet avsnitt

Forslag 20

For punkt 3.1.2 tredje og fjerde avsnitt

Forslag 21

For punkt 3.1.3

Forslag 22

For punkt 3.2 og punkt 3.3 første avsnitt

Forslag 23

For punkt 3.3 annet avsnitt

Forslag 24

For punkt 3.4

Forslag 25

For punkt 3.5 og punkt 3.6 første avsnitt

Forslag 26

For punkt 3.6 annet avsnitt

Forslag 27

For punkt 3.6 tredje avsnitt

5.4. Rehabilitering av fasaden

Beskrivelse

Styret presenterer planer om å rehabilitere fasaden. Saken er til orientering. Styret utreder saken videre og vil kalle inn til ekstraordinær generalforsamling i høst for å få fastsatt de endelige planene.

Vedlegg

Informasjonsnotat Fasader.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

5.5. Utkast til nytt ordensreglement

Beskrivelse

Styret fastsetter ordensreglementet. I sammenheng med forslaget om nye vedtekter har styret laget et utkast til nytt reglement. Det legges fram til orientering.

Vedlegg

Ordensreglement - utkast 2025.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

6. Valg

Styreleder

(Ikke på valg)

Styremedlem (4 til valg)

Patrícia Policer (Ikke på valg)

Fra styret til generalforsamlingen 27. mai 2025

Årsberetning for Stensgaten 41 AS

Denne årsberetning gjelder aktivitetene i aksjeselskapet fra mai 2024 til mai 2025.

Styret bruker Lettsstyrt til å informere beboerne generelt via nyhetsoppslag og spesielt via samtaler på e-post og SMS. Lettsstyrt er mye av kilden til det som oppsummeres i denne årsberetningen.

13. mai 2024 var det oppstartsmøte i den nyoppretta hagegruppa. Det ble planlagt og gjennomført stell av hagen på en naturvennlig måte. Utover sesongen sørga gruppa for at det ble sådd i de nye kassene og etablerte vanningsrutiner. Det ble også satt opp kompostbinger for løv og annet hageavfall.

19. august ba styret beboerne om å rydde i kjeller og på loft. Ting i fellesområdene skulle tas inn i boder, kastes eller merkes med navn innen 1. september.

20. august kjøpte styret seks hagetelt til felles bruk. Styret har også kjøpt bålpanne og kompostkvern.

4. september konstaterte styret at det nå var ryddigere enn før, men at mange fortsatt hadde mye stående i fellesområdene. Mye sto også fortsatt umerka, og styret la ut bilder av disse tingene for å få dem merka. Styret samla også sammen mange umerka og mer eller mindre slitne sykler. Folk ble oppfordra til å fullføre ryddinga og merkinga.

8. september var det loppemarked i bakgården.

20. oktober var det dugnad med container. Styret oppfordra folk til å kaste ting for å få det ryddigere i fellesrommene og romsligere i bodene. Siden løv og hageavfall ble samla i kompostbingene, var det god plass i containeren. Men det ble ikke kasta så mye som styret ønska.

15. desember arrangerte vi Julebål i hagen med gløgg, graut og gitarspell rundt bålpanna. Naboene i Ullevålsveien 88 var invitert, men det kom bare 1 (Finn Arne) derfra. Men hyggelig var det, og en tradisjon ble skapt.

23. februar 2025 ba styret beboerne om å merke boder og elektriske innretninger med navn innen 10. mars. 24. april konstaterte styret at det fortsatt var 10 låste boder som var umerka. Det var også flere ulåste boder som var mer eller mindre i bruk, men også umerka. Styret ba beboere som ikke har merka boder, å merke bodene innen dugnaden.

27. april var det dugnad igjen. Mye jord og hagearbeid.

28. april sendte styret utkast til nye vedtekter på høring blant aksjeeierne. Høringsfristen gikk ut 5. mai, og styret fikk fire svar med gode innspill.

13. mai sendte styret ut innkalling til generalforsamling 27. mai. Vedlagt fulgte blant annet utkast til nye vedtekter og plan for rehabilitering av fasaden.

AS Stensgaten 41

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

AS Stensgaten 41

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 440 000	1 389 900	1 440 000	1 440 000
Andre inntekter inkl. tilskudd Bymiljøetaten		268 174	0	268 174	0
Sum inntekter		1 708 174	1 389 900	1 708 174	1 440 000
Kostnader					
Lønn	1	15 000	15 000	15 000	20 000
Kommunale avgifter		381 165	324 227	381 000	425 000
Strøm og varme		14 922	16 056	20 000	20 000
TV og bredbånd		77 679	74 655	78 000	80 000
Andre driftskostnader		27 617	118 866	25 000	25 000
Vaktmester og renhold		108 843	56 875	60 000	114 000
Reparasjon og vedlikehold	2	574 294	103 527	713 174	180 000
Forretningsførsel og honorarer		80 592	72 098	79 900	83 000
Forsikring		157 218	143 262	160 000	167 000
Andre kostnader	3	127 105	127 233	126 194	129 394
Sum kostnader		1 564 434	1 051 798	1 658 268	1 243 394
Driftsresultat		143 740	338 102	49 906	196 606
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		19 537	14 739	0	0
Sum finans	4	19 537	14 739	0	0
Resultat		163 277	352 841	49 906	196 606

AS Stensgaten 41			
Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 413 476	1 413 476
Sum anleggsmidler		1 413 476	1 413 476
Omløpsmidler			
Kundefordringer		40 337	14 604
Forskuddsbetalte kostnader		140 467	111 038
Sum fordringer	5	180 804	125 642
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	948 412	818 104
Sum omløpsmidler		1 129 215	943 746
Sum eiendeler		2 542 691	2 357 222

AS Stensgaten 41			
Balanse 2024			
	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital		1 590 480	1 590 480
Opptjent egenkapital	8	890 554	727 278
Sum egenkapital		2 481 034	2 317 758
Gjeld			
Leverandørgjeld		18 885	9 827
Forskudd fra kunder		27 772	14 638
Pålepte kostnader		15 000	15 000
Sum kortsiktig gjeld		61 657	39 465
Sum egenkapital og gjeld		2 542 691	2 357 222

Oslo, 07.05.2025
Styret for AS Stensgaten 41

Bjørnar Stavenes (s.)
styreleder

Patricia Policer (s.)
styremedlem

Ole Bendik Dale (s.)
styremedlem

Katharina Glaab (s.)
styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	15 000	15 000	15 000	20 000
Sum lønnskostnader	15 000	15 000	15 000	20 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 15 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
vedlikehold bygg	11 712	20 599	100 000	120 000
Vedl. el-anlegg	5 366	3 750	10 000	10 000
Vedl. vann/kloakk/rør	517 332	9 446	460 000	10 000
Vedl. uteareal	39 884	69 732	143 174	40 000
Sum vedlikehold	574 294	103 527	713 174	180 000

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	3 000	2 999	3 000	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	3 500	3 000	5 000	5 000
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	2 200
Festeavgift	113 194	113 194	113 194	113 194
Bankgebyr	5 281	6 050	3 000	6 000
Sum andre kostnader	127 105	127 233	126 194	129 394

Note 4 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt kundefordringer	4 617	668	0	0
Forsikringsutbytte	14 920	14 071	0	0
Sum finansinntekter	19 537	14 739	0	0
Sum finans	19 537	14 739	0	0

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	40 337	14 604
Sum kundefordringer	40 337	14 604
Periodiserte kostnader	140 467	111 038
Sum andre fordringer	140 467	111 038
Sum fordringer	180 804	125 642

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 948 412 og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 8 Oppptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	727 278	374 437
Årets resultat	163 277	352 841
Egenkapital 31.12	890 554	727 278

Note 10 Note aksjekapital

Aksjekapitalen er kr.1 590 480 delt på 120 aksjer à kr. 13 254,-. Det er kun én aksjeklasse.
Selskapet er et boligaksjeselskap med 24 leiligheter. Eierskap til 5 aksjer gir eksklusiv bruksrett til en nærmere definert leilighet. Hver post på 5 aksjer representerer én stemme.

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med **markerte endringer** gjort etter innspill i høringen

UTKAST - VEDTEKTER FOR AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Fastsatt **[dato]** på selskapets ordinære generalforsamling med hjemmel i aksjeloven § 5-18

1. Aksjeselskapet, generalforsamlingen og styret

1.1. Aksjeselskapets formål, aksjekapital, eiendom og regulering

Aksjeselskapet Stensgaten 41 er et boligaksjeselskap som ble opprettet i 1929 for å bebygge kvartal 3 av Adamstuen i Vestre Aker i daværende Aker kommune. Det nåværende formålet med selskapet er å drive, vedlikeholde og utvikle bygården og eiendommen til beboernes, nabolagets og miljøets beste. Bygården og eiendommen skal bare brukes til boligformål.

Aksjekapitalen er på 1 590 480 kroner fordelt på 120 aksjer à 13 254 kroner fullt innbetalt da selskapet ble etablert. Det er knyttet fem aksjer til hver leilighet.

Aksjeselskapets virksomhet er begrenset til bygården og den øvrige eiendommen på adressen Stensgata 41, 0451 Oslo.

Hele bygningsmassen i bygården er eid av aksjeselskapet. Bygården består av fire oppganger med seks leiligheter, ett trappeløp, felles loft og felles kjeller i hver oppgang. Det er boder både på loftet og i kjelleren. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 47/126 og grenser mot Sognsveien i nord, Sognsveien 4 i øst, Ullevålsveien 88 i sør og Stensgata i vest.

Grunnen er eid av Oslo kommune. Aksjeselskapet har eksklusiv bruksrett til eiendommen på grunnlag av en tomtefesteavtale. Selskapet betaler en årlig avgift til kommunen for dette.

Aksjeselskapet, boligvirksomheten og aktiviteten på eiendommen er regulert i aksjeloven og i burettslagslova [§ 1-5](#), [§ 4-2](#), [kapittel 5](#) og selskapets egne regler i form av vedtekter og ordensregler. Lovene går foran dersom selskapets egne regler og beslutninger strider mot ufravikelige lovregler.

1.2. Generalforsamling

1.2.1. Tidspunkt for og innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal sende skriftlig innkalling til alle aksjeeiere minst to uker før generalforsamlingen blir avholdt.

Innkallingen skal omfatte

- sakliste
- årsberetning
- årsregnskapet
- budsjettforslag
- dokumenter med opplysninger om andre saker på saklista

I innkallingen skal styret beskrive og dokumentere sakene så tydelig at aksjeeierne kan forstå og ta stilling til dem.

Forslag om **nye vedtekter eller** endringer i vedtektene skal ha vært på høring blant aksjeeierne før generalforsamlingen.

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med **markerte endringer** gjort etter innspill i høringen

1.2.2. Vilkår for å avholde ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når

- styret mener at det er nødvendig
- det forlanges skriftlig av minst 5 aksjeeiere som ønsker å få behandlet en sak som ifølge punkt 1.2.3 skal behandles på generalforsamling

Styret skal sende skriftlig innkalling til alle aksjeeiere minst én uke før den ekstraordinære generalforsamlingen blir avholdt.

For øvrig gjelder punkt 1.2.1 og [aksjeloven § 5-6](#).

1.2.3. Generalforsamlingens myndighet

I dette punktet framgår det hva som kan og skal avgjøres av flertallet i generalsamlingen i **samsvar med reglene om flertall i aksjeloven kapittel 5 IV**. Styret kan ikke avgjøre disse sakene.

Generalforsamlingen kan og skal

- avgjøre om styrets årsberetning og reviderte regnskap skal godkjennes
- fastsette budsjettet for det kommende året
- avgjøre om selskapet skal gjennomføre vedlikehold eller oppussing som vil gjøre det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering, og som ikke styret kan beslutte å gjennomføre i samsvar punkt 1.3.3 første avsnitt bokstav c
- avgjøre om selskapet skal gjøre vesentlige endringer av bygningsmassen og uteområdene, som ikke er påbudt, og som er noe annet eller mer enn reparasjon, annet vedlikehold eller oppussing
- avgjøre hvordan selskapet skal dekke kostnadene til tiltak som nevnt i bokstavene c og d
- velge medlemmer til styre og revisor
- fastsette honorar for styremedlemmene
- fastsette, oppheve og endre bestemmelser i disse vedtektene
- behandle og eventuelt avgjøre andre saker på saklista

1.2.4. Møterett og stemmerett på generalforsamling

Alle aksjeeiere og alle beboere over 15 år har rett til å møte på generalforsamling.

Det er bare aksjeeiere som har rett til å stemme på generalforsamlingen. Stemmeretten er fordelt slik at det er én stemme per leilighet. For å kunne stemme må aksjeeieren enten

- selv være til stede på generalforsamlingen
- være representert på generalforsamlingen av en person som har fylt 18 år, har med skriftlig fullmakt fra aksjeeieren til å avgi stemme

1.3. Styret

1.3.1. Styrets medlemmer, leder, fullmakt og forretningsfører

Selskapet skal ledes av et styre som bør bestå av fire medlemmer, men skal ha tre. Minst tre av styrets medlemmer må være aksjeeiere i selskapet. Hver oppgang bør være representert med ett medlem i styret.

Hvert medlem skal velges av generalforsamlingen for tre år og kan deretter gjenvelges for tre påfølgende år. En person som har vært styremedlem i seks sammenhengende år, må vente i minst ett år før hen kan velges igjen.

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med **markerte endringer** gjort etter innspill i høringen

Styret velger selv sin leder. Styrelederen har fullmakt til å forplikte selskapet og påføre selskapet kostnader innenfor styrets myndighet. Styrelederen kan delegere fullmakt til styremedlemmene i enkelte saker eller på visse saksområder.

Styret skal sørge for at selskapet har en profesjonell forretningsfører, som arbeider etter avtale med styret.

1.3.2. Styrets rett til å fastsette husleie

Styret kan fastsette og om nødvendig endre husleia som aksjeeierne skal betale for å dekke felleskostnader hver måned. **Husleia skal økes dersom generalforsamlingen har besluttet det i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav e.**

Endringer skal som regel fastsettes etter en drøfting på generalforsamlingen og få virkning fra 1. juli. Styret kan fravike dette dersom det er nødvendig å endre husleia ellers i året, og aksjeeierne får varsel om endringen seks uker før den trer i kraft.

Dersom styret godkjenner bruksrett til en ekstra bod, skal styret fastsette et månedlig tillegg på inntil 20 prosent av den ordinære husleia.

1.3.3. Styrets oppgaver i forbindelse med vedlikehold, oppussing og eiendommens tilstand

Styret **kan og** skal

- sørge for at aksjeselskapet overholder vedlikeholdsplikten i samsvar med burettslagslova § 5-17 og vedtektene
- sørge for å gjennomføre **vedlikehold, oppussing og endringer** som generalforsamlingen har besluttet å gjennomføre i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstavene c og d
- beslutte å gjennomføre reparasjoner, annet vedlikehold og endringer som er påbudt i eller med hjemmel i lov, eller som er nødvendig for å hindre akutt skade på bygningsmassen eller uteområdet. Styret kan treffe slike beslutninger selv om tiltaket vil gjøre det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering.
- avgjøre hvordan selskapet skal dekke kostnader til tiltak som nevnt i bokstav c
- etter beste evne sørge for at kostnadene til drift og vedlikehold er innenfor budsjettet, som er fastsatt av generalforsamlingen i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav b

Styret kan **innen budsjetttrammene** gjøre formålstjenlige endringer i fellesrom og på uteområdet, som ikke skal avgjøres av generalforsamlingen etter punkt 1.2.3. bokstav d.

Styret kan kontrollere

- alle installasjoner og løsøre i fellesrom
- forhold av felles interesse i leilighetene
- om aksjeeiere oppfyller sin vedlikeholdsplikt
- om aksjeeiere sørger for at oppussing skjer i samsvar med vedtektene og styrets ordensreglement
- om aksjeeiere og beboere for øvrig overholder vedtektene og styrets ordenregelment

Styret kan pålegge aksjeeiere å rette forhold som er i strid med vedtektene eller ordensreglementet. Styret kan kreve at private gjenstander og avfall fjernes fra fellesrom. Dersom eierne av gjenstandene og avfallet ikke fjerner det innen fastsatt frist, kan styret sørge for at det blir fjernet. Styret kan kreve at eierne dekker nødvendige kostnader for å få gjenstandene og avfallet fjernet. Styrets rett til å fjerne gjenstander gjelder ikke gjenstander som ifølge ordensreglementet kan lagres i fellesrom.

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med **markerte endringer** gjort etter innspill i høringen

1.3.4. Styrets drift og organisering

Styret skal føre register med

- navn på og kontaktinformasjon om aksjeeiere, samboende og leietakere
- hvilke leiligheter og boder aksjeeierne har bruksrett til
- hvilke hvitevarer, varmtvannsbereidere og andre installasjoner som finnes i fellesrom og boder
- andre nyttige opplysninger for styrets arbeid

Registeret skal brukes i samsvar med personopplysningsloven.

Styret skal fastsette og kan endre et ordensreglement som gjelder for alle som bor og oppholder seg i Stensgata 41. I ordensreglementet skal styret fastsette regler om

- parkering og bruk av bil på eiendommen
- plassering av sykler på eiendommen
- avfallshåndtering
- kveldsro og adgang til støyende arbeid
- klesvask og -tørk
- oppbevaring av ting i fellesområdene
- bodene
- hagen og baggården
- dugnad
- bruk av trampoline og annet felles utstyr
- dyr i **uteområdene**

Styret skal vurdere og avgjøre om det skal godkjenne

- omsetning av aksjer i selskapet i samsvar med aksjeloven § 4-15 første ledd
- bruksrett til ekstra boder i samsvar med punkt 3.1.2
- bruk og installasjon i samsvar med punkt 3.1.3

Styret skal fastsette datoen for og organisere dugnad vår og høst.

2. Aksjeselskapets ansvar og plikter

2.1. Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Aksjeselskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Plikten omfatter ikke leilighetene så langt aksjeeierne har vedlikeholdsplikt etter punkt **3.4**.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, utskifting og fornyelse av fellesarealer, felles bygningsmasse og tekniske føringer/installasjoner frem til leilighetens tilkoblingspunkt. Dette inkluderer blant annet

- bærende konstruksjoner, som etasjeskillere, grunnmur, yttertak og yttervegger
- fasader, inkludert balkonger, dører og ytre vinduer
- fellesarealer, som kjellere, loft, trapperom, felles dører og uteområder
- felles rør, ledninger og kanaler, for vann, avløp, elektrisitet, piper og ventilasjon
- felles tekniske anlegg, som **brannalarmanlegg, nettkabel**, porttelefon og belysning

Styret har rett til å avgjøre hva som omfattes av felles vedlikehold, og har rett til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold. Slike tiltak skal utføres så skånsomt som mulig og uten unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av leiligheten. Aksjeeieren skal gi styret og eventuelle håndverkere adgang til leiligheten ved behov for inspeksjon eller arbeid.

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med **markerte endringer** gjort etter innspill i høringen

2.2. Aksjeselskapets erstatningsrett og forsikringsplikt

Aksjeselskapet har plikt til å betale erstatning til aksjeeierne for skade som følger av manglende vedlikehold, jf. buerettsslova § 5-18.

Aksjeselskapet skal ha forsikring som dekker både fellesskapets og aksjeeierens tap som følger av skade på felles rør eller andre installasjoner.

2.3. Aksjeselskapets ansvar for helse, miljø, sikkerhet og beredskap

Aksjeselskapet skal sørge for at det til enhver tid finnes rutiner og systemer for helse, miljø og sikkerhet (HMS) som oppfyller gjeldende krav etter lov og forskrift. Dette inkluderer internkontroll, dokumentasjon, regelmessige brannøvelser og informasjon til beboerne om sikkerhetsrutiner og beredskapstiltak.

Aksjeselskapet skal sørge for å ha et brannalarmanlegg som dekker både fellesrom og leilighetene.

Aksjeselskapet skal **ha en beredskapsplan, som styret utvikler**. I hver oppgang **skal** det være et fritt tilgjengelig lager med vann til bruk i kisesituasjoner.

3. Aksjeeierens rettigheter og plikter

3.1. Aksjeeierens bo- og bruksrett

3.1.1. Leilighetene

Person som alene eller sammen med andre eier minst 5 aksjer i selskapet, kalles aksjeeier og har ifølge buerettsslova § 5-1 enerett til å bo i og bruke den leiligheten som aksjene er knyttet til. **Til hver leilighet er det knyttet bruksrett til boder, slik som beskrevet i punkt 3.1.2.** Aksjeeierne har også enerett til å bruke fellesarealene i bygningen og på eiendommen.

Aksjeeierne kan overlate bruken av leilighetene til andre (framleie), etter reglene i buerettsslova [kapittel 5 del II](#).

3.1.2. Bodene

Aksjeeierne i hver leilighet har i utgangspunktet **eksklusiv** bruksrett til én bod i kjelleren og én bod på loftet. Dersom styret godkjenner det, kan aksjeeiere etter søknad til styret få bruksrett til

- to boder i kjelleren eller to boder på loftet, i stedet for én i kjelleren og én på loftet**
- én ekstra bod mot å betale et tillegg i husleie, som styret fastsetter i samsvar med punkt 1.3.2**

Bruksrett som aksjeeiere får etter godkjenning fra styret, kan ikke overføres til nye aksjeeiere uten ny godkjenning fra styret.

Bodene skal brukes til oppbevaring i samsvar med ordensreglementet. Kjøleskap, fryser og varmtvannsberedere kan installeres i bodene dersom vilkårene i punkt 3.1.3 er oppfylt.

Ledige boder skal holdes åpne og brukes slik styret bestemmer.

3.1.3. Fellesområdene

Ingen har eller kan erverve eksklusiv bruksrett i fellesområdene. Dersom styret godkjenner det, kan aksjeeierne likevel installere og bruke

- vaskemaskiner og tørketromler i vaskerommene

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med **markerte endringer** gjort etter innspill i høringen

- varmtvannsberedere i fellesrom
- kjøleskap og fryser i fellesrom

Strøm til installasjoner skal hentes fra aksjeeierens egen strømforsyning. Installeringen skal utføres av autorisert rørlegger og elektriker. Aksjeeierne dekker selv kostnadene forbundet med installeringen.

3.2. Aksjeeierens plikt til å betale husleie

Aksjeeierne har plikt til å betale den til enhver tid gjeldende månedlige husleie til selskapet. Husleien skal betales forskuddsvis ved forfall den første dagen i måneden. Husleiebeløpet fastsettes av styret i samsvar med punkt 1.3.2.

3.3. Aksjeeierens rett til å selge aksjer og dermed boret til leilighetene

Aksjeeierne kan ifølge aksjeloven § 4-15 selge aksjer og dermed boret til leilighetene, men bare dersom styret samtykker.

Ingen person kan eie aksjer som gir boret til flere enn to leiligheter i bygningen.

3.4. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Dette gjelder vedlikehold av blant annet indre vinduer (også kalt varevinduer), rør og ledninger fra leilighetens tilkoblingspunkt, og inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Aksjeeieren har også plikt til å reparere eller skifte skadde eller ødelagte rør som går fra leilighetens tilkoblingspunkt til felles føringer, samt vannlåser, sluk, varmtvannsberedere, sikringsskap, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapeter, gulvplanker og -belegg, indre og ytre vinduer, dører i leiligheten og ytterdøra til leiligheten.

Aksjeeiere som pusser opp eller får utført annet arbeid, skal sørge for at arbeidet er til minst mulig sjenanse for de andre beboerne og for øvrig foregår i samsvar med ordensreglementet.

3.5. Aksjeeierens ansvar for brannsikkerhet

Aksjeeierne skal forebygge brann i leilighetene og i fellesrommene i samsvar med ordensreglementet.

3.6. Aksjeeierens rett til å pusse opp og endre leilighetene

I tillegg til vedlikeholdsarbeid har aksjeeierne rett til å pusse opp og endre leilighetene innenfor de rammene som følger av vedtektene og ordensreglementet.

Aksjeeieren skal i god tid på forhånd gi melding til styret om arbeid som

- ikke kan utføres uten godkjenning fra kommunen
- kan utføres uten godkjenning, men som påvirker felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner
- aksjeeieren er usikker på om kan påvirke felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner

Aksjeeieren kan ikke sette i gang arbeid før styret har foretatt en vurdering av om tiltaket påvirker felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner.

UTKAST TIL GENERALFORSAMLING 27.05.2025

Foreslått av styret, med markerte endringer gjort etter innspill i høringen

VEDTEKTER

FOR

A/S STENSGATEN 41

Sist endret på ordinær generalforsamling den 19.04.2016

§ 1.

Aksjeselskapet Stensgaten 41 er et uansvarlig selskap med formål å bebygge kvartal 3 av Adamstuen i Vestre Aker, og drive denne eiendom med forretningskontor i Asker.

§ 2.

Aksjekapitalen er på kr. 1.590.480,- fordelt på 120 aksjer á kr. 13.254,- fullt innbetalt.

§ 3.

Aksjonær der eier minst 5 aksjer har rett til å leie av en leilighet i selskapets eiendom mot å svare den til enhver tid av styret bestemte husleie forskuddsvis pr. måned. Med leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter.

Innen hvert års 1. april skal styret ved sakkyndig la samtlige leiligheter og gården for øvrig gjennomgå til bestemmelse av hvilke vedlikeholdsarbeider der i å året bør utføres.

Aksje i selskapet kan kun omsettes gjennom selskapets forretningsfører – ingen aksjeervervelse kan skje uten styrets samtykke.

§ 4.

Selskapets anliggender ledes av et styre på 4 medlemmer valgt for 3 år. Minst 3 av styrets medlemmer må være aksjonærer. Styret velger selv sin formann.

Selskapet forpliktes ved formannens underskrift sammen med ett av styremedlemmene. Styret ansetter forretningsfører.

§ 5.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Innkallelse skjer med 14 dagers varsel. Generalforsamlingen behandler styrets årsberetning og revidert regnskap, beslutter overskuddets anvendelse, foretar valg av styre og revisor og fastsetter honorar for disse, og behandler andre saker som måtte foreligge.

§ 6.

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det påkrevd, eller når det skriftlig forlanges av minst 5 aksjeeiere, der ønsker behandlet et anliggende som henhører under generalforsamlingens avgjørelse, eller når det ellers måtte være bestemt i aksjeloven. Innkallelsen, der foregår etter varsel bestemt av styret, skal tydelig angi de saker som vil komme under behandling.

§ 7.

På generalforsamling har hver aksje 1 stemme. Fraværende kan møte ved fullmektig.

§ 8.

- a. Nye fremleiere må godkjennes av styret på forhånd.
- b. Fremleie av leiligheter begrenses til maksimalt to år med mindre det foreligger særlige grunner for lengre varighet.
- c. Fremleie til barn og søsken omfattes ikke av disse bestemmelsene.

§ 9.

Aksjonærer som ønsker å gjennomføre moderniserings- eller rehabiliteringsarbeider i baderommet, eller ønsker å skifte bruk av badekar til bruk av dusj, må melde fra til styret. Styret vil i ethvert tilfelle sette som vilkår at arbeidet blir utført iht. faglige kriterier, og at arbeidet følger gjeldende regler/ normer for våtrom.

Vaskemaskiner, varmtvannsbereidere og andre liknende innretninger som aksjonæren har utenfor leiligheten skal installeres på fagkyndig forsvarlig måte av autorisert rørlegger eller elektriker. Aksjonæren skal på forhånd gi styret melding og opplyse om at arbeidet blir utført forsvarlig. Den enkelte aksjonær dekker selv kostnadene forbundet med installeringen.

§ 10.

- (1) Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand.
- (2) Aksjonæren skal holde vedlike slikt som, vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør til felles rør, vannlås, sluk, varmtvannsbereider, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet og gulvbelegg, vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

§ 11.

- (1) Selskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påligger aksjonæren.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går igjennom boligen skal selskapet holde vedlike og skifte ut. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren.
- (3) Aksjonæren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som er nevnt i første og andre avsnitt, og for ettersyn med hensyn til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for aksjonæren eller for annen bruker av boligen.

§ 12.

Skilt eller antenner av hvilket som helst slag, herunder parabolantennener, skal ikke settes opp/monteres uten at styret har samtykket på forhånd.

§ 13.

Aksjonærene plikter hver for seg å sørge for at leiligheten til enhver tid er utstyrt med manuelt slukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Aksjonærene plikter videre å utstyre sin leilighet med minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den tydelig kan høres på soverom når dører er lukket.

REHABILITERING AV FASADE

Aksjeselskapet Stensgaten 41

Informasjonsnotat til beboere i forbindelse med årsmøte 27. mai 2025

- 1 -

BAKGRUNN OG MÅLSETTING

Styret har tidligere, med bistand fra Murbyen Oslo, fått gjennomført en tilstandsvurdering av fasade, vinduer og oppgangsdører i gården. Denne kartla en rekke forhold knyttet til vedlikehold og byggets tekniske tilstand, og konkluderte med at tiltak bør iverksettes senest i løpet av 2025 – noe styret nå arbeider for å gjennomføre.

I løpet av våren har styret vært i kontakt med flere utførende firmaer for å vurdere mulige løsninger og kostnadsrammer. Målet er å igangsette nødvendige utbedringer så snart som mulig, for å sikre bygningen en lang levetid, bedre inneklima og oppnå et helhetlig fasadeuttrykk.

På de neste sidene finner dere en oppsummering av skadebildet og de faglige anbefalingene som danner grunnlaget for videre beslutninger og tiltak. I tillegg presenteres en forenklet fremdriftsplan og en oversikt over de mottatte pristilbudene. Både tilstandsvurderingen fra Murbyen Oslo og et av pristilbudene er lagt ved helt bakerst i dokumentet.



- 2 -

TILSTANDSVURDERING

YTTERVEGGER

Fasadene antas opprinnelig å være utført i kalkmørtel og kompakt tegl. Ved siste fasadeoppussing er det benyttet en fiberstri eller et fiberarmert pussjukt, som deretter er overmalt. Resultatet er en helt diffusjonstett overflate som fører til forvitring i underlaget.

Det er observert både forvitring og pussnedfall flere steder. I ett skadet område er opprinnelig kalkbasert puss synlig, sammen med antatt original farge og den nyere fiberarmerte overflaten. På områder uten fiberarmert puss sees tydelig avflassing, trolig grunnet bruk av feil type maling.

VINDUER OG DØRER

De fleste vinduene i fasaden er originale. Mange av dem viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold, men er vurdert som bevaringsverdige og godt egnet for restaurering. Det er registrert malingsavflassing og utfall av kittfalsler, men lite eller ingen dype skader i treverket. Gjennom beboernes egne undersøkelser har det også kommet frem at vinduene opprinnelig har vært grønne.

Mellom vindu og vindusmyg er det i senere tid montert lister, men denne typen vinduer skal i utgangspunktet mures direkte inn i smyget. U-verdien for denne typen vinduer er generelt god, men tettingen rundt vinduene svekkes over tid og mister isolasjonsevne - noe som kan føre til trekk.

Oppgangsdørene fra 1998 har normal bruks- og aldersslitasje. Forventet levetid er 20-40 år, forutsatt jevnlig vedlikehold.

- 3 -

FAGLIGE ANBEFALINGER

Det anbefales å fjerne den fiberarmerte pussen, slik at fasaden igjen blir diffusjonsåpen. Deretter bør fasaden pusses og males med egnede materialer. Innelukket fukt kan føre til videre forvitring av kalkmørtelen, med risiko for nedfall og potensielle personskader. All maling på denne type bygårder bør være diffusjonsåpne og av mineralisk type.

Manglende vedlikehold av vinduene kan på sikt føre til at de må skiftes ut. Originale vinduer er ofte av høyere kvalitet enn nye, ettersom det gjerne er brukt kjerneved i treverket. I tillegg er vinduene viktige for å bevare byggets særpreget.

Skadede deler, som vambord, kan repareres ved å felle inn tilsvarende treverk. Tettingen mellom vindu og smyg bør forbedres når tilfelle gis, for å redusere varmetap og trekk i leilighetene.

Vinduer som tidligere er byttet ut og ikke er i original utførelse, skiller seg visuelt ut fra resten av fasaden. Det anbefales å vurdere utskifting av disse for å sikre et mer helhetlig uttrykk. Samtidig bør det vurderes å bestille nye oppgangsdører, for å benytte anledningen og redusere enhetskostnader.

VIDERE PROSESS

Syret har foreløpig hatt to forskjellige fasadeentreprenører på befaring og mottatt pristilbud fra begge. For å kunne estimere de totale kostnadene mer presist, vil vi også innhente tilbud fra vindusleverandør og fagpersoner innen vindusrestaurering.

Under én befaring ble det avdekket en mulig taklekkasje, som har ført til skader på gesimsen. Syret vil derfor innhente en egen vurdering av takets tilstand, for å vurdere skadeomfanget. Eventuelle kostnader for nødvendige tiltak tas deretter med i den samlede prisvurderingen.

Når det gjelder vinduene, er det vurdert at tiltak bør iverksettes snarest.

De faglige anbefalingene er å bevare originale vinduer, og styret har inntrykk av at dette også samsvarer med ønsket til majoriteten av aksjonærene. Samtidig ser vi det som nødvendig å utrede flere alternativer, som vil kunne legges frem til avstemming etter sommeren.

Det har også kommet frem at vinduene opprinnelig var grønne. Styret ønsker derfor å foreslå ny fargesetting, med mål om å sikre et helhetlig fasadebilde. Også dette vil legges frem til avstemming etter sommeren.

I forbindelse med rehabiliteringen må dessverre de fem tujatrærne inntil bygget fjernes. Vi er klar over at mange setter pris på tujaene, og at de fungerer som tilholdssted for småfugler. For å ta hensyn til hekkesongen bør de fjernes allerede i høst. Det vil foreslås ny beplantning som erstatning, og forslag til dette vil inngå som en del av det nye fasadeuttrykket som presenteres etter sommeren.

- 4 -



FORELØPIG TILTAKSPLAN

• Innhente tilbud fra murmester / fasadeentreprenør med erfaring med kalkpussfasader. • Innhente tilbud på restaurering av vinduer og nye replika-vinduer fra snekker / vindusrestauratør med relevant kompetanse. • Vurdere tilstand og skadebilde på tak og gesims. • Innhente tilbud fra blikkenslager på eventuelle takreparasjoner, nye takrenner og evt. flytting av nedløpsrør.	mai – juni
• Sende ut oppdatert informasjon og prisestimat til aksjonærer. • Avstemning om finansieringsmåte og valg av helhetsløsning for fasade (ekstraordinær generalforsamling). • Fjerne de fem tujatrerne langs fasaden.	september
• Kontraktsignering entreprenør, vindusleverandør og blikkenslager. • Evt. bestilling av replika-vinduer.	desember

• Rehabilitering / utskifting av vinduer (utføres innvendig).	mai – mai
• Stillasmontering • Fjerning av diffusjonstett duk og løs puss på fasade • Evt. takreparasjoner og innsetting av nye vinduer, tetting / isolering rundt vinduer og utskifting av nedløpsrør og takrenner. • Påføring av ny kalkpuss og evt mineralisk maling. • Ferdigstilling før kalksesongens slutt i september.	mai – september

-5-

OPPSUMMERING AV MOTTATTE TILBUD

Styret har så langt mottatt ett komplett pristilbud og ett foreløpig prisestimat fra to ulike fasadeentreprenører. Tilbudet fra Thorendahl er vedlagt i sin helhet, mens et mer detaljert tilbud fra Wettergren er under utarbeidelse. Det skal også innhentes et tilbud fra en tredje entreprenør.

PRISTILBUD, THORENDAHL:

- Full nedhugging av puss (både fiberarmert puss og underliggende kalkpuss - helt ned til mur)
- Kalkpussing, ingen maling beregnet. Sokkel, vindusomramninger og gesims inkludert.
- Rigg og drift (inkl. fjerning av tjuær)
- Uvendig maling av vinduer

Pris: 5 471 680 kr eks. mva

Reparasjon av vinduer utføres til timepris (750 kr eks. mva).

Materialkostnader for vinduer anslås til ca. 15% av totalsummen og kommer i tillegg. Eventuelle replika-vinduer må bestilles separat.

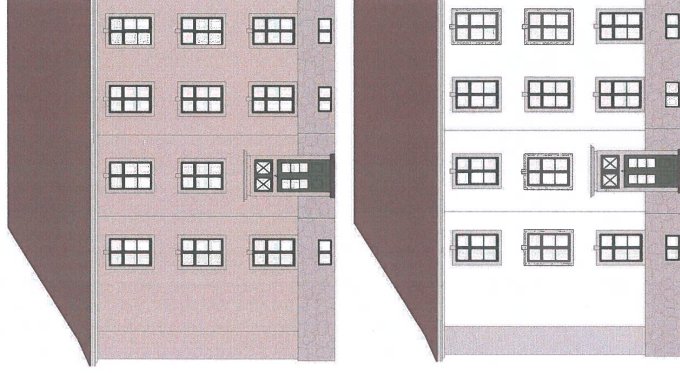
FORELØPIG PRISESTIMAT, WETTERGREN:

- Delvis nedhugging av puss (all fiberarmert puss, men kun løs underliggende kalkpuss – dvs stedvis ned til mur)
- Kalkpussing, inkl. maling av overflater. Sokkel, vindusomramninger og gesims inkludert.
- Rigg og drift

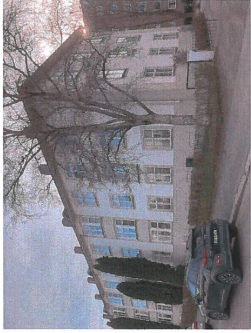
Pris estimert til ca. 3 000 000 kr eks. mva

Vindusarbeid inngår ikke, og forsettes avtalt separat.

-6-



Befaringsnotat
Oslo, 28.04.2022



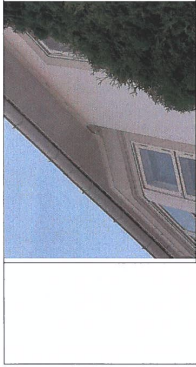
På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Ulf Teigen.



Besek Raddingsgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo E-post post@murvesola.no Telefon 940 96 907

- 6 -

VEDLEGG 2: BEFARINGSNOTAT MURBYEN OSLO



Bilde 2: Profilert trening under takuttbakk med forvirring og noe nedfall.



Figur 3 De nedre del af vinduet, hvor der skæres ned på vinduesrammen, som ikke har et dybt krøllet tæppe på afslutning, som lagene er med det typiske stat. All maling på den nedre del af vinduet er i dårlig stand. Der er en tydelig sprække mellem vinduesrammen og vindueskarmen. Det er vigtigt at sikre, at der ikke kommer vand ind i vinduet, og at der ikke kommer vand ind i vinduet.

[illegible]

Besatz 8,3 dinnsgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vikta, 0119 Oslo E-post post@murbyensola.no Telefon 940 56 907

- 10 -

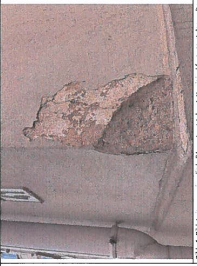
Bli kjent med din murgård

Dette dokumentet er ikke en tilstandsrapport, men en oppsummering av befaringen, de viktigste trekkene ved bygningen og et forslag til veien videre. Dokumentet kan ikke brukes som tilbuds- eller anbudsunderlag alene. Det er kun områder som var tema på befaringen, som er nevnt i skjemaet.

Bakgrunn

Adresse	Sonogata 41 A
Postnummer	1929
Postkoder	20-års klassering
Kortnavn	
Kort beskrivelse av bygningen	3 etasjer, teglrammenur, stiftetstuss overflate. Malt
Dato for befaring	21.04.2022
Formål for befaring	Fasade og vinduer.
Tilstand	Fasade i god stand, vinduer i god stand.

Tema for befarig

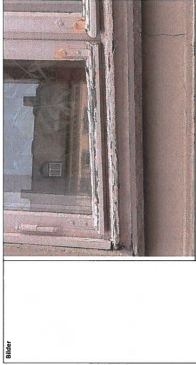
[illegible]

Bilde 1: Bildet viser opprinnelig kalibisert måtstokk, antatt original farge samt den målte fiberarmerte overflaten.

Besek Raddingsgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vila, 0119 Oslo E-post post@murvesola.no Telefon 940 96 907

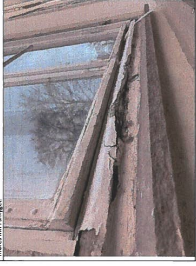
- 6 -

VEDLEGG 2: BEFARINGSNOTAT MURBYEN OSLO



Bilde 4: Målingsavlesning, utfall av kintfalsler, men lite eller ingen dype skader i

trevisket. Legg merke til hjørneslag som er i vinkel over vannbrettet. Etter inn mot smyg er av nyere dato. Utkåret om de er montert i forbindelse med en senere dyting/fetting mellom vindu og smyg. I utgangspunktet skal denne type vinduer



Bilde 5: Områder som vannbørd med skader kan repareres ved at man feller inn

Vindusentrepriser som har erfaring med restaurering af denne type vinduer.

Vedlikeholdsplanlegging Undorfinger og viktigste tiltak		Dersom man skal rehabiliterer fasaden og sette opp stillas, bør man ta med vinduer.
---	--	---

Som nevnt så kan det være noe utfordrende å fjerne dugens overflate på fasadene, men det anbefales i alle fall muligheten til dette.

Så de gjelder vidneene så bar det versettes tilbak her ganske raskt, 1-3 år, ettersom målingen i et år med 5 sporke og flusse av, noe som gjør at uenket felt trenger inn i trefred. Dagens vidne er for en stor del originale og bør beholdes.

Besök Rådhusgata 7, 0151 Oslo Post Postboks 1646 Vikt, 0119 Oslo E-post post@simultranscode.no Telefon 340 96 907

- 10 -

Utkast til orientering på generalforsamling 27.05.2025

Bjørnar Stavenes (styret)

Ordensreglement for Stensgata 41

Sist endret av styret i Stensgaten 41 AS **[dato]**.

1. BILPARKERING

Det er forbudt å parkere biler i bakgården. Utrykningskjøretøy skal til enhver tid kunne kjøre inn i bakgården på begge sidene, stoppe helt inntil hver oppgang og kjøre ut av bakgården på den andre siden.

Unntatt fra parkeringsforbudet er

- korte stopp ut til siden ved egen oppgang for å lesse av eller og på bilen
- midlertidig parkering i maksimalt tre døgn for beboere og gjester på de tre plassene i nordenden av bakgården
- parkering når kommunen vasker Stensgata

2. SYKKELPLASSERING

Voksensykler skal plasseres i eller ved sykkelstativene eller i kjelleren. Ingen sykler skal låses i trærne eller hagelyktene.

Barnesykler skal plasseres i sykkelstativene, lekeskuret eller kjelleren når de ikke er i bruk til lek i bakgården.

Motorsykler og store el-sykler som ikke passer ved eller i stativene, skal plasseres på et egnet sted.

3. AVFALLSHÅNDTERING

To beholdere for mat-, plast- og restavfall og to beholdere for papir- og pappavfall står ved porten i sør. Husholdningsavfall skal sorteres etter kommunens system med fargede poser. Posene skal knyttes dobbelt. Pappesker skal trampes flate. Avfallet skal kastes i riktige avfallsbeholdere i sørenden av eiendommen. Avfall skal aldri plasseres utenfor beholderne, selv ikke når beholderne er fulle og renovatørene kommer om kort tid.

Returpunkt for glass, metall og klær finnes ved krysset Stensgata og Ullevålsveien. Øvrig avfall som ikke kan sorteres som husholdningsavfall, må sorteres på kommunens miljøstasjoner.

Avfall skal ikke oppbevares i uteområdet eller i fellesrom innendørs. Dette gjelder ikke avfall som styret har tillatt midlertidig oppbevaring av i forbindelse med vedlikehold, oppussing og opprydding.

4. KVELDSRO OG ADGANG TIL STØYENDE ARBEID

Det skal være ro i gården etter kl. 23:00. Bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel kan være forstyrrende for naboer sent på kvelden.

Håndverkere kan ikke utføre boring, hamring og annet støyende arbeid utenom hverdager mellom klokken 08:00 og 17:00. Dette gjelder ikke dersom den som utfører arbeidet, varsler og får samtykke fra den eller de som blir forstyrret av støyen.

5. KLESVASK

Det er vaskerom som kan brukes i kjelleren.

Utkast til orientering på generalforsamling 27.05.2025

Bjørnar Stavenes (styret)

Tørkeloftet og tørkebåsen kan bare benyttes for tørk av klesvask.

Tørkebåsen i hagen skal holdes ren og ryddig.

Lufting og banking av tepper, matter o.l. skal gjøres på teppestanga nord i hagen.

6. BRANNSIKKERHET OG OPPBEVARING I FELLESOMRÅDER

Fellesområdene skal holdes ryddige og fritt for brennbart og annet materiale. Dette gjelder bakgård, loft, kjeller og trappeoppgangen spesielt. Oppgangene er vår eneste rømningsvei, og klær, sko, barnevogner og vedsekker og andre løse gjenstander skal ikke hindre framkommeligheten ved en eventuell brann eller lignende nødsituasjon.

Private gjenstander skal ikke oppbevares i trappeløpene eller andre fellesområdene. Dette gjelder ikke vedsekker, dekk og stoler som oppbevares på steder som er anvist eller godkjent av styret. Styret kan tillate å oppbevare også andre ting dersom de merkes med eierens navn.

7. BODER

Boder som aksjeiere har bruksrett til, skal merkes med navn på aksjeeierne.

Bodene skal ikke overfylles, og det skal ikke lagres brannfarlig materiale der. I loftsbodene skal det være et så stort luftrom der taket møter gulvet, at varmen fra leilighetene under stiger fritt opp i loftet og ikke fører til kondensproblematikk, store istapper og råte i taksjegg.

Kjellerbodene under trappene skal være til felles bruk. Andre fellesboder skal brukes slik styret bestemmer og markerer på bodene.

8. HAGE OG BAKGÅRD

Hagen er til bruk for alle beboerne. Sittegrupper skal forlates rene, ryddige og frie for private eiendeler. Dersom man bruker bord, benker og stoler fra andre sittegrupper, så skal det settes tilbake.

Portene skal til enhver tid holdes lukket. Dørene til oppgangene skal holdes lukket og låst når de ikke er under tilsyn av en voksenperson.

Barnesykler og uteleker skal oppbevares i hageboden. Det er foreldrenes ansvar at leker ryddes inn i hageboden etter lek, og at barna bruker hagen og leker på en varsom måte.

Styret skal sørge for at det finnes ei hagegruppe med aktive medlemmer som forvalter hagen på best mulig måte. Grappa skal ledes av en person med særlig interesse for hagen, og som helst ikke er med i styret.

9. DUGNAD

Styret arrangerer og styrer dugnad vår og høst. Alle beboere bør delta og dermed bidra til godt samhold og vedlikehold av eiendommen vår.

10. TRAMPOLINEN

Styret skal sørge for at trampolinen i bakgården er i en forsvarlig tilstand. Foreldre og foresatte skal undersøke om trampolinen er trygg før den tas i bruk. Dersom den ikke er trygg, skal den ikke brukes og styret varsles.

Utkast til orientering på generalforsamling 27.05.2025

Bjørnar Stavenes (styret)

Foreldre og foresatte skal føre tilsyn med egne barn og barn som er på besøk. Personer som ikke bor her, og som heller ikke er sammen med noen som bor her, skal ikke tillates å bruke trampolinen.

Trampolinen skal ikke overbelastes. Leken i trampolinen skal foregå innenfor et akseptabelt støynivå, spesielt på kveldstid.

Glidelåsen på sikkerhetsnettet skal til enhver tid være lukket under bruk. Store og små barn må dele på hoppetiden. De store må ta hensyn til de små. Sko, klær og andre eiendeler skal tas med når man forlater trampolinen.

11. DYR

Hunder skal ikke gjøre fra seg på eiendommen. Hundebæsj skal uansett plukkes opp og fjernes umiddelbart. Hunden skal være i bånd når det oppholder seg andre enn hundens familie i hagen.

Grevlingene som bor her, skal ikke forstyrres. Inngangene til hiet deres skal ikke blokkeres eller påvirkes på annen måte.

12. BURSDAGER OG ANDRE ARRANGEMENTER

Hagen kan brukes til bursdager og andre private arrangementer. Alle beboere skal varsles minst ei uke i forveien, gjerne både digitalt og med oppslag i hver oppgang. Arrangementene skal ikke være sjenanse for andre beboere.

Protokoll**Ordinær Generalforsamling 2025****Stensgata 41**

Tidsrom	27. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	14. mai. 13:36
Møteform	Fysisk
Møteleder	Bjørnar Stavenes
Referent	Patricia Policer
Protokollvitner	Andreas Lunde John Christian Ferner Apalnes

Kommentar
Stensgaten 41 - Møtested: Loftet i oppgang B

**1. Konstituering**

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Bjørnar Stavenes

Beskrivelse

Som møteleder foreslås styreleder Bjørnar Stavenes

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.4. Referent

Patricia Policer

Beskrivelse

Som referenter foreslås.....

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.5. Protokollvitner

Andreas Lunde, John Christian Ferner Apalnes

Beskrivelse

Som protokollvitner foreslås

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

18 eiere tilstede, 2 fullmakter. 18+2

2. Styrets årsberetning

Beskrivelse

Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne styrets årsberetning for perioden mai 2024 til mai 2025.

Vedlegg

Årsberetning 2025 for Stensgaten 41 AS.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsberetningen godkjennes

Forslag 2

Årsberetningen godkjennes ikke

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsberetningen godkjennes

3. Årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse

Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne årsregnskapet med noter for 2024 og budsjettet for 2025.

Vedlegg

ST41 - Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes

Forslag 2

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes ikke

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsregnskapet og budsjettet godkjennes

4. Godtgjørelse til styret

Beskrivelse

Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

"For funksjonsåret 2024 utbetales 20.000 kroner i samlet godtgjørelse til styret. Beløpet kan fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

5. Saker fra styret

5.1. Forslag om nye vedtekter - om de skal eller ikke skal fastsettes i sin helhet

Beskrivelse

Styret foreslår å erstatte de gjeldende vedtektene med nye, oppdaterte og mer utfyllende vedtekter. Utkastet til nye vedtekter og de gjeldende vedtektene er vedlagt. Forslaget har vært på høring blant aksjeeierne. Det kom mange gode høringsinnspill, som har ført til endringer i utkastet. Viktige endringer er markert i utkastet.

Styret foreslår om nødvendig en tre-trinns avstemning.

Trinn 1: Er det flertall for de nye vedtektene i sin helhet? Dersom det er flertall for dette, behøves ikke flere avstemninger. Dersom det ikke er flertall, ønsker styret en videre avstemning som trinn 2 i sak 5.2.

Vedlegg

Nye vedtekter for Stensgata 41 AS - utkast 2025 ÔÇô til generalforsamling.pdf
Stensgaten 41 AS - Vedtekter sist endret 19april2016.pdf

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For å fastsette de nye vedtektene i sin helhet

Forslag 2

Mot å fastsette de nye vedtektene i sin helhet

Vedtak

For å fastsette de nye vedtektene i sin helhet

5.2. Om nye vedtekter skal eller ikke skal fastsettes ved avstemning punkt for punkt

Beskrivelse

Trinn 2: Er det flertall for å fastsette vedtektene etter avstemning punkt for punkt? Dersom det er flertall for det, gjennomføres trinn 3 i punkt 5.3. Dersom det ikke er flertall for det, utreder styret saken videre med sikte på ekstraordinær generalforsamling.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For å stemme over nye vedtekter punkt for punkt

Forslag 2

Mot å stemme over nye vedtekter punkt for punkt

Vedtak

Ikke behov

5.3. Om punkt for punkt i nye vedtekter skal eller ikke skal fastsettes

Beskrivelse

Trinn 3: Er det flertall for vedtektene punkt for punkt?

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For punkt 1.1

Forslag 2

For punktene 1.2.1 og 1.2.2

Forslag 3

For punkt 1.2.3

Forslag 4

For punkt 1.2.4 første avsnitt

Forslag 5

For punkt 1.2.4 annet avsnitt

Forslag 6

For punkt 1.3.1

Forslag 7

For punkt 1.3.2 første og annet avsnitt

Forslag 8

For punkt 1.3.2 tredje avsnitt

Forslag 9

For punkt 1.3.3 første avsnitt

Forslag 10

For punkt 1.3.3 annet avsnitt

Forslag 11

For punkt 1.3.3 tredje og fjerde avsnitt

Forslag 12

For punkt 1.3.4

Forslag 13

For punkt 2.1 første og annet avsnitt

Forslag 14

For punkt 2.1 tredje avsnitt

Forslag 15

For punkt 2.2

Forslag 16

For punkt 2.3 første og annet avsnitt

Forslag 17

For punkt 2.3 tredje avsnitt

Forslag 18

For punkt 3.1.1

Forslag 19

For punkt 3.1.2 første og annet avsnitt

Forslag 20

For punkt 3.1.2 tredje og fjerde avsnitt

Forslag 21

For punkt 3.1.3

Forslag 22

For punkt 3.2 og punkt 3.3 første avsnitt

Forslag 23

For punkt 3.3 annet avsnitt

Forslag 24

For punkt 3.4

Forslag 25

For punkt 3.5 og punkt 3.6 første avsnitt

Forslag 26

For punkt 3.6 annet avsnitt

Forslag 27

For punkt 3.6 tredje avsnitt

Vedtak

Ikke behov

5.4. Rehabilitering av fasaden

Beskrivelse

Styret presenterer planer om å rehabilitere fasaden. Saken er til orientering. Styret utreder saken videre og vil kalle inn til ekstraordinær generalforsamling i høst for å få fastsatt de endelige planene.

Vedlegg

Informasjonsnotat Fasader.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Innspill: magnolia eller noe med løvverk for å erstatte tujaene. Dårlig rente på felleslån, se på flere muligheter. Se på hvor mye det ville kostet å legge til trappeoppgangene i fasadeoppussingen.

5.5. Utkast til nytt ordensreglement

Beskrivelse

Styret fastsetter ordensreglementet. I sammenheng med forslaget om nye vedtekter har styret laget et utkast til nytt reglement. Det legges fram til orientering.

Vedlegg

Ordensreglement - utkast 2025.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Ingen innspill

6. Valg

Styreleder

Bjørnar Stavenes (Ikke på valg)

Vedtak

Ikke på valg

Styremedlem (4 til valg)

Patricia Policer (For 2 år)

Katharina Glaab (Ikke på valg)

Ole Bendik Dale (Ikke på valg)

Andreas Lunde (For 2 år)

Vedtak

Patricia gjenvelges. Andreas Lunde velges inn som styremedlem.

Signaturer

Bjørnar Stavenes /sign

27.05.2025 21:54

Andreas Lunde /sign

27.05.2025 20:03

John Christian Ferner Apalnes /sign

27.05.2025 19:58



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsestetaten

Stensgata 41 AS v/adv. Søren Hjelm Friis

Leangbukta 40
1392 VETTRE

Dato: 11.04.2019

Deres ref.: Vår ref.: Saksbeh.: Arkivkode:
09/878-8 Anita Bliksvær, 21 80 21 80 173
19/13535 (Oppgis ved henv.)

**REGULERING AV FESTEAVGIFT FOR BOLIGFESTETOMT
STENSGATA 41, GNR./BNR. 47/126**

Vi viser til vårt brev datert 21.02.2018 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 47/126 ville bli regulert fra 01.03.2019.

Festeavgift fra 01.03.2019

Festeavgiften, kr 95 662, er fra 01.03.2019 oppregulert med 18,3 %. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til mars 2019. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 113 194.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsestetaten

Atle Røim Anita Bliksvær
seksjonsleder fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.



Eiendoms- og
byfornyelsestetaten

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsestetaten
EHF 9908 874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80 Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315 01 01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

2587 (Vedlegg 5)

Gnr. 47 bnr. 126

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst
14.12. 1928 utgår i sin helhet og erstattes med
sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

DAGBOKFØRT

05.FEB.82 OG3336

**§ 2.
Festetiden.**

forlenges med 40 år regnet fra 1.3.1979. ~~Ansvar for~~
BYSKRIVEREN I OSLO ~~forlenges med 40 år regnet fra 1.3.1979. Ansvar for~~
AKER DISTRIKT ~~forlenges med 40 år regnet fra 1.3.1979. Ansvar for~~

**§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 26.388,- beregnet etter 6 pst. av
grunnprisen kr. 170,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kom-
munens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12.
og første gang

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke ofte enn tillatt etter de til enhver tid
gjeldende prisforskrifter og i inter tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguler-
ingen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rente-
for som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en vold-
giftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (for-
mannen) av byfogden i Oslo.

Skjønn er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem.
Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir
festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-
parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerv. En nyter den rente-
for som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygnin-
gen for inntil 1 — ett — års forfall og fremtidig festeavgift.

**§ 4.
Skatter m.v.**

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller
måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerv som etter
§ 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et
beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sist-
nevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

**§ 5.
Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~opparbeidelse~~
tomt for påstående boligblokk

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningssmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggarbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forholdet for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Bepantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felle trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsumt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder med gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningssmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annen matts tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festeren rett til å legge ledninger ned tilhørende innretninger over

hverandres parceller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot formidmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.

Formleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle pantaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Formyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragselsprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.

Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.

Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysning av festeavtale og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festeavtalens underskrift.

§ 17.

Ikrafttreden.

Disse bestemmelser ~~Festeavtalen~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeavtalen er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, ~~festeavtalen trer ikke i kraft og festeren er ansvarlig for utløp av festet.~~ anses festeavtalen for utløpt

§ 18.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjøres i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festeavtalen ikke utløpe selv kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallette festeavgifter for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 27. 10. 80

Som fester:

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Hans-Henrik Hansen, Distriktsforstander

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000 21718-76 ANSVORD

VEDTEKTER FOR AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Fastsatt 27. mai 2025 på selskapets ordinære generalforsamling med hjemmel i aksjeloven § 5-18. Vedtektene erstatter selskapets forrige vedtekter, som ble endret siste gang i 2016.

1. Aksjeselskapet, generalforsamlingen og styret

1.1. Aksjeselskapets formål, aksjekapital, eiendom og regulering

Aksjeselskapet Stensgaten 41 er et boligaksjeselskap som ble opprettet i 1929 for å bebygge kvartal 3 av Adamstuen i Vestre Aker i daværende Aker kommune. Det nåværende formålet med selskapet er å drifte, vedlikeholde og utvikle bygården og eiendommen til beboernes, nabolagets og miljøets beste. Bygården og eiendommen skal bare brukes til boligformål.

Aksjekapitalen er på 1 590 480 kroner fordelt på 120 aksjer á 13 254 kroner fullt innbetalt da selskapet ble etablert. Det er knyttet fem aksjer til hver leilighet.

Aksjeselskapets virksomhet er begrenset til bygården og den øvrige eiendommen på adressen Stensgata 41, 0451 Oslo.

Hele bygningsmassen i bygården er eid av aksjeselskapet. Bygården består av fire oppganger med seks leiligheter, ett trappeløp, felles loft og felles kjeller i hver oppgang. Det er boder både på loftet og i kjelleren. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 47/126 og grenser mot Sognsveien i nord, Sognsveien 4 i øst, Ullevålsveien 88 i sør og Stensgata i vest.

Grunnen er eid av Oslo kommune. Aksjeselskapet har eksklusiv bruksrett til eiendommen på grunnlag av en tomtfesteavtale. Selskapet betaler en årlig avgift til kommunen for dette.

Aksjeselskapet, boligvirksomheten og aktiviteten på eiendommen er regulert i aksjeloven og i burettslagslova [§ 1-5](#), [§ 4-2](#), [kapittel 5](#) og selskapets egne regler i form av vedtekter og ordensregler. Lovene går foran dersom selskapets egne regler og beslutninger strider mot ufravikelige lovregler.

1.2. Generalforsamling

1.2.1. Tidspunkt for og innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal sende skriftlig innkalling til alle aksjeeiere minst to uker før generalforsamlingen blir avholdt.

Innkallingen skal omfatte

- sakliste
- årsberetning
- årsregnskapet
- budsjettforslag
- dokumenter med opplysninger om andre saker på saklista

I innkallingen skal styret beskrive og dokumentere sakene så tydelig at aksjeeierne kan forstå og ta stilling til dem.

Forslag om nye vedtekter eller endringer i vedtektene skal ha vært på høring blant aksjeeierne før generalforsamlingen.

1.2.2. Vilkår for å avholde ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når

- styret mener at det er nødvendig
- det forlanges skriftlig av minst fem aksjeeiere som ønsker å få behandlet en sak som ifølge punkt 1.2.3 skal behandles på generalforsamling

Styret skal sende skriftlig innkalling til alle aksjeeiere minst én uke før den ekstraordinære generalforsamlingen blir avholdt.

For øvrig gjelder punkt 1.2.1 og [aksjeloven § 5-6](#).

1.2.3. Generalforsamlingens myndighet

I dette punktet framgår det hva som kan og skal avgjøres av flertallet i generalsamlingen i samsvar med reglene om flertall i aksjeloven kapittel 5 IV. Styret kan ikke avgjøre disse sakene.

Generalforsamlingen kan og skal

- avgjøre om styrets årsberetning og reviderte regnskap skal godkjennes
- fastsette budsjettet for det kommende året
- avgjøre om selskapet skal gjennomføre vedlikehold eller oppussing som vil gjøre det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering, og som ikke styret kan beslutte å gjennomføre i samsvar punkt 1.3.3 første avsnitt bokstav c
- avgjøre om selskapet skal gjøre vesentlige endringer av bygningsmassen og uteområdene, som ikke er påbudt, og som er noe annet eller mer enn reparasjon, annet vedlikehold eller oppussing
- avgjøre hvordan selskapet skal dekke kostnadene til tiltak som nevnt i bokstavene c og d
- velge medlemmer til styre og revisor
- fastsette honorar for styremedlemmene
- fastsette, oppheve og endre bestemmelser i disse vedtektene
- behandle og eventuelt avgjøre andre saker på saklista

1.2.4. Møterett og stemmerett på generalforsamling

Alle aksjeeiere og alle beboere over 15 år har rett til å møte på generalforsamling.

Det er bare aksjeeiere som har rett til å stemme på generalforsamlingen. Stemmeretten er fordelt slik at det er én stemme per leilighet. For å kunne stemme må aksjeeieren enten

- selv være til stede på generalforsamlingen
- være representert på generalforsamlingen av en person som har fylt 18 år, har med skriftlig fullmakt fra aksjeeieren til å avgi stemme

1.3. Styret

1.3.1. Styrets medlemmer, leder, fullmakt og forretningsfører

Selskapet skal ledes av et styre som bør bestå av fire medlemmer, men skal ha tre. Minst tre av styrets medlemmer må være aksjeeiere i selskapet. Hver oppgang bør være representert med ett medlem i styret.

Hvert medlem skal velges av generalforsamlingen for tre år og kan deretter gjenvelges for tre påfølgende år. En person som har vært styremedlem i seks sammenhengende år, må vente i minst ett år før hen kan velges igjen.

Styret velger selv sin leder. Styrelederen har fullmakt til å forplikte selskapet og påføre selskapet kostnader innenfor styrets myndighet. Styrelederen kan delegere fullmakt til styremedlemmene i enkelte saker eller på visse saksområder.

Styret skal sørge for at selskapet har en profesjonell forretningsfører, som arbeider etter avtale med styret.

1.3.2. Styrets rett til å fastsette husleie

Styret kan fastsette og om nødvendig endre husleia som aksjeeierne skal betale for å dekke felleskostnader hver måned. Husleia skal økes dersom generalforsamlingen har besluttet det i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav e.

Endringer skal som regel fastsettes etter en drøfting på generalforsamlingen og få virkning fra 1. juli. Styret kan fravike dette dersom det er nødvendig å endre husleia ellers i året, og aksjeeierne får varsel om endringen seks uker før den trer i kraft.

Dersom styret godkjenner bruksrett til en ekstra bod, skal styret fastsette et månedlig tillegg på inntil 20 prosent av den ordinære husleia.

1.3.3. Styrets oppgaver i forbindelse med vedlikehold, oppussing og eiendommens tilstand

Styret kan og skal

- sørge for at aksjeselskapet overholder vedlikeholdsplikten i samsvar med burettslagslova § 5-17 og vedtektene
- sørge for å gjennomføre vedlikehold, oppussing og endringer som generalforsamlingen har besluttet å gjennomføre i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstavene c og d
- beslutte å gjennomføre reparasjoner, annet vedlikehold og endringer som er påbudt i eller med hjemmel i lov, eller som er nødvendig for å hindre akutt skade på bygningsmassen eller uteområdet. Styret kan treffe slike beslutninger selv om tiltaket vil gjøre det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering.
- avgjøre hvordan selskapet skal dekke kostnader til tiltak som nevnt i bokstav c
- etter beste evne sørge for at kostnadene til drift og vedlikehold er innenfor budsjettet, som er fastsatt av generalforsamlingen i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav b

Styret kan innen budsjettammene gjøre formålstjenlige endringer i fellesrom og på uteområdet, som ikke skal avgjøres av generalforsamlingen etter punkt 1.2.3. bokstav d.

Styret kan kontrollere

- alle installasjoner og løsøre i fellesrom
- forhold av felles interesse i leilighetene
- om aksjeeiere oppfyller sin vedlikeholdsplikt
- om aksjeeiere sørger for at oppussing skjer i samsvar med vedtektene og styrets ordensreglement
- om aksjeeiere og beboere for øvrig overholder vedtektene og styrets ordenreglement

Styret kan pålegge aksjeeiere å rette forhold som er i strid med vedtektene eller ordensreglementet. Styret kan kreve at private gjenstander og avfall fjernes fra fellesrom. Dersom eierne av gjenstandene og avfallet ikke fjerner det innen fastsatt frist, kan styret sørge for at det blir fjernet. Styret kan kreve at eierne dekker nødvendige kostnader for å få gjenstandene og avfallet fjernet. Styrets rett til å fjerne gjenstander gjelder ikke gjenstander som ifølge ordensreglementet kan lagres i fellesrom.

1.3.4. Styrets drift og organisering

Styret skal føre register med

- navn på og kontaktinformasjon om aksjeeiere, samboende og leietakere
- hvilke leiligheter og boder aksjeeierne har bruksrett til
- hvilke hvitevarer, varmtvannsbereidere og andre installasjoner som finnes i fellesrom og boder
- andre nyttige opplysninger for styrets arbeid

Registeret skal brukes i samsvar med personopplysningsloven.

Styret skal fastsette og kan endre et ordensreglement som gjelder for alle som bor og oppholder seg i Stensgata 41. I ordensreglementet skal styret fastsette regler om

- parkering og bruk av bil på eiendommen
- plassering av sykler på eiendommen
- avfallshåndtering
- kveldsro og adgang til støyende arbeid
- klesvask og -tørk
- oppbevaring av ting i fellesområdene
- bodene
- hagen og bakgården
- dugnad
- bruk av trampoline og annet felles utstyr
- dyr i uteområdene

Styret skal vurdere og avgjøre om det skal godkjenne

- omsetning av aksjer i selskapet i samsvar med aksjeloven § 4-15 første ledd
- bruksrett til ekstra boder i samsvar med punkt 3.1.2
- bruk og installasjon i samsvar med punkt 3.1.3

Styret skal fastsette datoen for og organisere dugnad vår og høst.

2. Aksjeselskapets ansvar og plikter

2.1. Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Aksjeselskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Plikten omfatter ikke leilighetene så langt aksjeeierne har vedlikeholdsplikt etter punkt 3.4.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, utskifting og fornyelse av fellesarealer, felles bygningsmasse og tekniske føringer/installasjoner frem til leilighetens tilkoblingspunkt. Dette inkluderer blant annet

- bærende konstruksjoner, som etasjeskillere, grunnmur, yttertak og yttervegger
- fasader, inkludert balkonger, dører og ytre vinduer
- fellesarealer, som kjellere, loft, trapperom, felles dører og uteområder
- felles rør, ledninger og kanaler, for vann, avløp, elektrisitet, piper og ventilasjon
- felles tekniske anlegg, som brannalarmanlegg, nettkabel, porttelefon og belysning

Styret har rett til å avgjøre hva som omfattes av felles vedlikehold, og har rett til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold. Slike tiltak skal utføres så skånsomt som mulig og uten unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av leiligheten. Aksjeeieren skal gi styret og eventuelle håndverkere adgang til leiligheten ved behov for inspeksjon eller arbeid.

2.2. Aksjeselskapets erstatningsrett og forsikringsplikt

Aksjeselskapet har plikt til å betale erstatning til aksjeeierne for skade som følger av manglende vedlikehold, jf. borettslagslova § 5-18.

Aksjeselskapet skal ha forsikring som dekker både fellesskapets og aksjeeierens tap som følger av skade på felles rør eller andre installasjoner.

2.3. Aksjeselskapets ansvar for helse, miljø, sikkerhet og beredskap

Aksjeselskapet skal sørge for at det til enhver tid finnes rutiner og systemer for helse, miljø og sikkerhet (HMS) som oppfyller gjeldende krav etter lov og forskrift. Dette inkluderer internkontroll, dokumentasjon, regelmessige brannøvelser og informasjon til beboerne om sikkerhetsrutiner og beredskapstiltak.

Aksjeselskapet skal sørge for å ha et brannalarmanlegg som dekker både fellesrom og leilighetene.

Aksjeselskapet skal ha en beredskapsplan, som styret utvikler. I hver oppgang skal det være et fritt tilgjengelig lager med vann til bruk i kisesituasjoner.

3. Aksjeeierens rettigheter og plikter

3.1. Aksjeeierens bo- og bruksrett

3.1.1. Leilighetene

Person som alene eller sammen med andre eier minst 5 aksjer i selskapet, kalles aksjeeier og har ifølge borettslagslova § 5-1 enerett til å bo i og bruke den leiligheten som aksjene er knyttet til. Til hver leilighet er det knyttet bruksrett til boder, slik som beskrevet i punkt 3.1.2. Aksjeeierne har også enerett til å bruke fellesarealene i bygningen og på eiendommen.

Aksjeeierne kan overlate bruken av leilighetene til andre (framleie), etter reglene i borettslagslova [kapittel 5 del II](#).

3.1.2. Bodene

Aksjeeierne i hver leilighet har i utgangspunktet eksklusiv bruksrett til én bod i kjelleren og én bod på loftet. Dersom styret godkjenner det, kan aksjeeiere etter søknad til styret få bruksrett til

- to boder i kjelleren eller to boder på loftet, i stedet for én i kjelleren og én på loftet
- én ekstra bod mot å betale et tillegg i husleie, som styret fastsetter i samsvar med punkt 1.3.2

Bruksrett som aksjeeiere får etter godkjenning fra styret, kan ikke overføres til nye aksjeeiere uten ny godkjenning fra styret.

Bodene skal brukes til oppbevaring i samsvar med ordensreglementet. Kjøleskap, fryser og varmtvannsberedere kan installeres i bodene dersom vilkårene i punkt 3.1.3 er oppfylt.

Ledige boder skal holdes åpne og brukes slik styret bestemmer.

3.1.3. Fellesområdene

Ingen har eller kan erverve eksklusiv bruksrett i fellesområdene. Dersom styret godkjenner det, kan aksjeeierne likevel installere og bruke

- vaskemaskiner og tørketromler i vaskerommene

- varmtvannsberedere i fellesrom
- kjøleskap og fryser i fellesrom

Strøm til installasjoner skal hentes fra aksjeeierens egen strømforsyning. Installeringen skal utføres av autorisert rørlegger og elektriker. Aksjeeierne dekker selv kostnadene forbundet med installeringen.

3.2. Aksjeeierens plikt til å betale husleie

Aksjeeierne har plikt til å betale den til enhver tid gjeldende månedlige husleie til selskapet. Husleien skal betales forskuddsvis ved forfall den første dagen i måneden. Husleiebeløpet fastsettes av styret i samsvar med punkt 1.3.2.

3.3. Aksjeeierens rett til å selge aksjer og dermed boret til leilighetene

Aksjeeierne kan ifølge aksjeloven § 4-15 selge aksjer og dermed boret til leilighetene, men bare dersom styret samtykker.

Ingen person kan eie aksjer som gir boret til flere enn to leiligheter i bygningen.

3.4. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Dette gjelder vedlikehold av blant annet indre vinduer (også kalt varevinduer), rør og ledninger fra leilighetens tilkoblingspunkt, og inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Aksjeeieren har også plikt til å reparere eller skifte skadde eller ødelagte rør som går fra leilighetens tilkoblingspunkt til felles føringer, samt vannlåser, sluk, varmtvannsberedere, sikringsapparat, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapeter, gulvplanker og -belegg, indre og ytre vinduer, dører i leiligheten og ytterdøra til leiligheten.

Aksjeeiere som pusser opp eller får utført annet arbeid, skal sørge for at arbeidet er til minst mulig sjenanse for de andre beboerne og for øvrig foregår i samsvar med ordensreglementet.

3.5. Aksjeeierens ansvar for brannsikkerhet

Aksjeeierne skal forebygge brann i leilighetene og i fellesrommene i samsvar med ordensreglementet.

3.6. Aksjeeierens rett til å pusse opp og endre leilighetene

I tillegg til vedlikeholdsarbeid har aksjeeierne rett til å pusse opp og endre leilighetene innenfor de rammene som følger av vedtektene og ordensreglementet.

Aksjeeieren skal i god tid på forhånd gi melding til styret om arbeid som

- ikke kan utføres uten godkjenning fra kommunen
- kan utføres uten godkjenning, men som påvirker felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner
- aksjeeieren er usikker på om kan påvirke felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner

Aksjeeieren kan ikke sette i gang arbeid før styret har foretatt en vurdering av om tiltaket påvirker felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner.

Ordensregler for Stensgata 41



Ordensreglene er fastsatt av styret og sist endret 20. august 2025.

1. BILPARKERING

Det er forbudt å parkere biler i bakgården.

Unntatt fra parkeringsforbudet er

- a) korte stopp ved egen oppgang for å lesse av eller og på bilen, skifte dekk eller utføre annet vedlikehold på bilen
- b) midlertidig parkering på de tre plassene i nordenden av bakgården i maksimalt tre døgn for gjester, håndverkere og beboere med særlig behov for slik parkering
- c) beboere som parkerer i bakgården når det ikke er mulig å parkere i Stensgata på grunn av gatevask eller annet kortvarig arbeid
- d) håndverkere som parkerer ved oppganger der de utfører arbeid

Utrykningskjøretøy skal uansett og til enhver tid kunne kjøre inn i bakgården på begge sidene, stoppe helt inntil hver oppgang og kjøre ut av bakgården på den andre siden.

Styret kan sørge for at biler parkert i strid med ordensreglene, fjernes for eierens regning.

2. SYKKELPLASSERING

Voksensykler skal plasseres i eller ved sykkelstativene eller i kjelleren. Ingen sykler skal låses i trærne eller hagelyktene.

Barnesykler skal plasseres i sykkelstativene, lekeskuret eller kjelleren når de ikke er i bruk til lek i bakgården.

Motorsykler og store el-sykler som ikke passer ved eller i stativene, skal plasseres på et egnet sted.

3. AVFALLSHÅNDTERING

Ved porten i sør skal det stå to beholdere for mat-, plast- og restavfall og to beholdere for papir- og pappavfall. Husholdningsavfall skal sorteres etter kommunens system med fargede poser. Posene skal knyttes dobbelt. Pappesker skal brettes flate.

Avfall skal kastes i riktige avfallsbeholder. Avfallet skal aldri plasseres utenfor beholderne, selv ikke når beholderne er fulle og renovatørene kommer om kort tid.

Glass, metall og klær skal kastes eller leveres på egnede returpunkt, som finnes ved krysset Stensgata og Ullevålsveien og krysset Stensgata og Kirkeveien. Øvrig avfall som ikke kan sorteres som husholdningsavfall, skal leveres på kommunens miljøstasjoner.

Avfall skal ikke oppbevares i uteområdet eller i fellesrom innendørs. Dette gjelder ikke avfall som oppbevares midlertidig og i samsvar med tillatelse fra styret i forbindelse med vedlikehold, oppussing og opprydding.

4. KVELDSRO OG STØYENDE ARBEID

Det skal være ro i gården etter kl. 2300. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel bør ikke brukes så seint. Fester og høy musikk kan aksepteres i helgene, men bare hvis de nærmeste naboene er varslet og har samtykket på forhånd.

Det skal ikke utføres boring, hamring og annet støyende arbeid utenom hverdager mellom klokken 0800 og 1700. Dette gjelder ikke dersom den som er ansvarlig for arbeidet, varsler og får samtykke fra den eller de som blir forstyrret av støyen. Det gjelder heller ikke kortvarig støy fra arbeid i hjemmet.

5. KLESVASK

Det er vaskerom som kan brukes i kjelleren.

Tørkeloftet og tørkebåsen i hagen kan bare benyttes til tørk av klesvask. Tørkebåsen i hagen skal holdes ren og ryddig.

Lufting og banking av tepper, matter og lignende skal gjøres på teppestanga nord i hagen.

6. BRANNSIKKERHET OG OPPBEVARING I FELLESOMRÅDER

Trappeoppgangene skal som våre eneste rømningsveier holdes ryddige og frie for gjenstander, slik at de er lett framkommelige ved en eventuell brann eller annen nødsituasjon. Brannfarlig materiale skal ikke lagres i fellesområder.

Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesområdene. Dette gjelder ikke vedsekker, dekk og stoler som oppbevares på steder som er anvist eller godkjent av styret. Styret kan tillate å oppbevare også andre ting i fellesområdene dersom de merkes med eierens navn.

7. BODER

Boder som aksjeeiere har bruksrett til, skal merkes med navn på aksjeeierne.

Det skal ikke lagres brannfarlig materiale i bodene.

Bodene skal ikke overfylles, Det skal være et så stort luftrom mellom gjenstander og yttervegger og tak, at varmen kan sirkulere fritt og dermed forhindre kondens og fuktskader.

Kjellerbodene under trappene skal være til felles bruk. Fellesboder skal brukes slik styret bestemmer og markerer på bodene. Ingen kan legge beslag på boder uten tillatelse fra styret.

8. HAGE OG BAKGÅRD

Hagen er til bruk for alle beboerne. Sittegrupper og andre områder skal forlates rene, ryddige og frie for private eiendeler. Dersom man bruker bord, benker og stoler fra andre sittegrupper, skal det settes tilbake.

Portene skal til enhver tid holdes lukket. Dørene til oppgangene skal holdes lukket og låst når de ikke er under tilsyn av en voksen.

Barnesykler og uteleker skal oppbevares i hageboden. Foreldrene skal sørge for at leker ryddes inn i hageboden etter lek, og at barna bruker hagen og leker på en varsom måte.

Styret skal sørge for at det finnes ei hagegruppe med beboere som forvalter hagen.

9. DUGNAD

Styret arrangerer og styrer dugnad vår og høst. Alle beboere bør delta og dermed bidra til godt samhold og vedlikehold av eiendommen vår.

10. TRAMPOLINEN

Styret skal sørge for at trampolinen i bakgården er i en forsvarlig tilstand. Foreldre og foresatte skal undersøke om trampolinen er trygg før den tas i bruk. Dersom den ikke er trygg, skal den ikke brukes, og styret skal varsles.

Foreldre og foresatte skal føre tilsyn med egne barn og barn som er på besøk. Personer som ikke bor her og ikke er sammen med noen som bor her, har ikke lov til og skal ikke tillates å bruke trampolinen.

Trampolinen skal ikke overbelastes. Leken i trampolinen skal ikke være til allmenn sjenanse for andre, og støynivået skal være lavt på kveldstid.

Store barn må ta hensyn til de små barna i trampolinen. Sko, klær og andre eiendeler skal tas med når man forlater trampolinen.

11. DYR

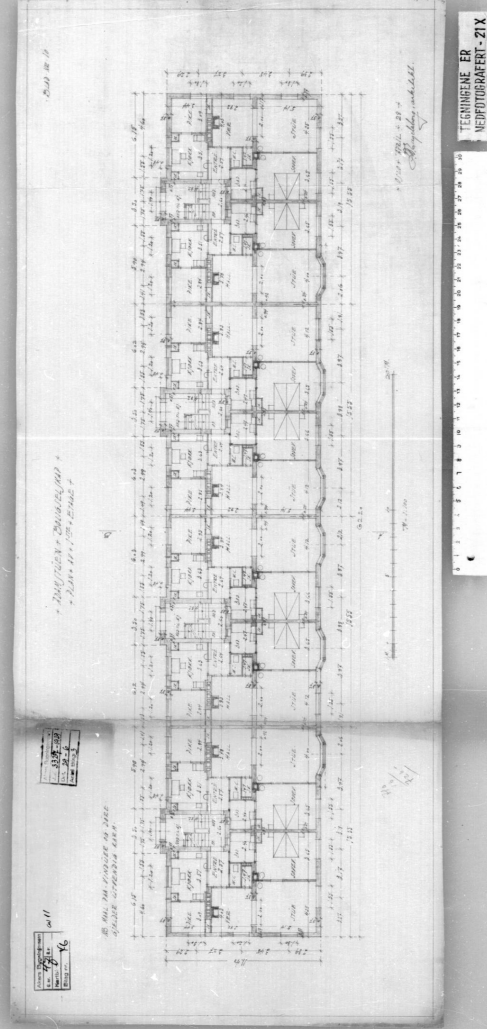
Hunder skal ikke gjøre fra seg på eiendommen. Hundebæsj skal uansett plukkes opp og fjernes umiddelbart. Hunden skal være i bånd når det er andre enn hundens familie i hagen, og de andre ikke har samtykket til at hunden kan være løs.

Grevlingene som bor her, skal ikke forstyrres. Inngangene til hiet deres skal ikke blokkeres eller påvirkes på annen måte.

12. PRIVATE ARRANGEMENTER I HAGEN

Hagen og sittegrupper kan reserveres og brukes til bursdager og andre private arrangementer. Alle beboere skal varsles minst ei uke i forveien, gjerne både digitalt og med oppslag i hver oppgang. Arrangementene skal ikke være til allmenn sjenanse. Det skal være mulig for andre å sitte i andre deler av hagen samtidig med arrangementene.

På 17. mai skal hagen og sittegruppene være tilgjengelig for alle beboere. Hagen og sittegrupper kan derfor ikke reserveres den dagen.



RÅ.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 5-1929.

Ferdigattest.

Hermed bevises at det av herr arkitekt P. W. Kangelieborg,

under 19. mars 1928, anmeldte byggearbeide
våningshus,

på gårds nr. 47, krats nr. 126,

tomt nr. 41, vei Stensgaten,

tilhørende Admestuen Boligselskap A/S.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av
22. febr. 1924.Ved den avsluttende synsforretning den 14/11.41, er der ikke funnet noget
lovstridig ved selve bygningen.

Attest iankom fra:

Veivesenet, den 14/4.1942.

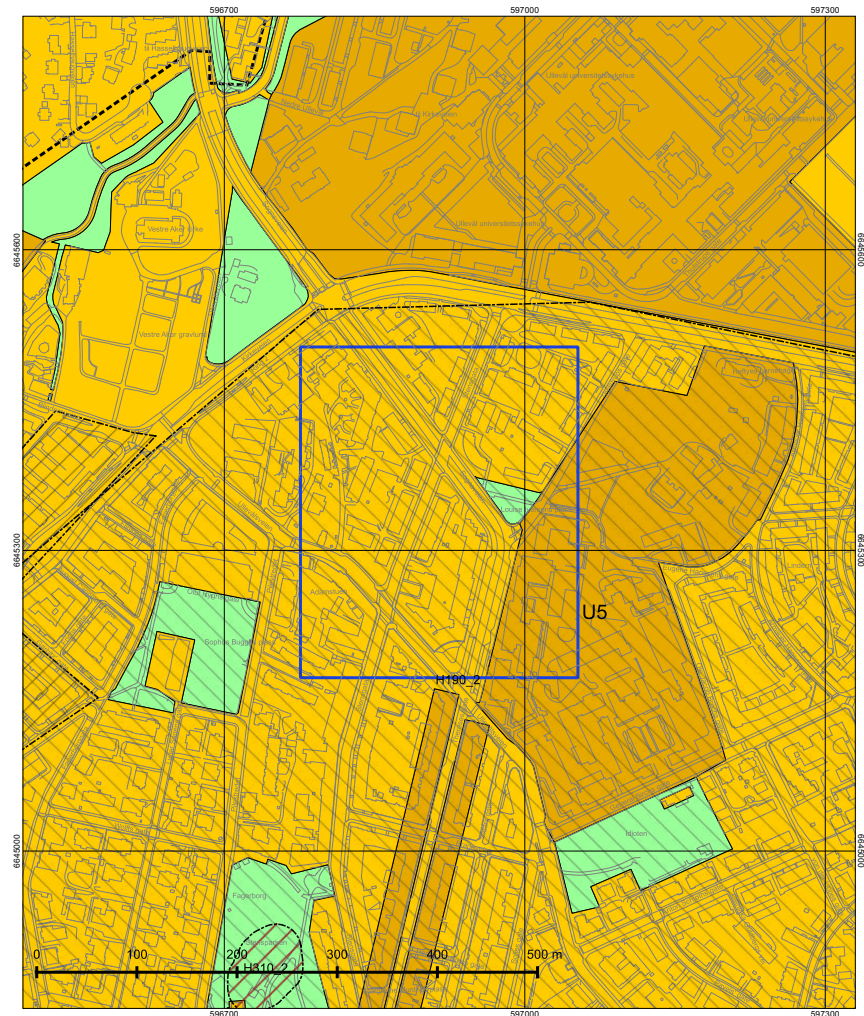
Vann- og Kloakkvesenet, den 15/12.1931.

Feiermesteren, den 31/8.1929.

Aker bygningskontroll 6. juni 1942.

Lore Høivang (sign.)
Bygningskontroll

Gebyr for tilsynet kr. 1625,00 er betalt. 28. feb. 1929. A. R. 107



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

m.moestue@nordvikbolig.no

938 76 619



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

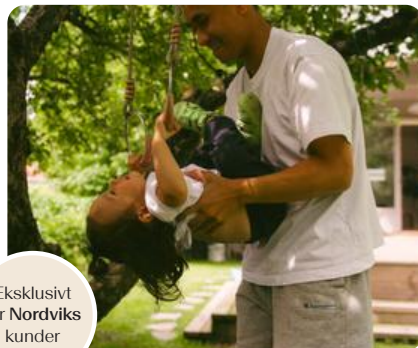
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: Essendropgate 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 eiendom (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 TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

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

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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 budforhøyer, 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 budgiver 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensgata 41C 0451 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

