

Stensgata 7C



Velkommen til

Stensgata 7C



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

Adamstuen - Bislett

Stilfull og moderne leilighet med høy standard og solrik balkong - Peis - Gulvvarme i alle rom - Ettertraktet område

Prisantydning	5 750 000,-
Fellesgjeld	77 295,-
Omkostninger	147 050,-
Totalpris	5 974 345,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 236,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Ansvarlig megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no

Megler	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stensgata 7C - En stilfull og moderne leilighet med høy standard med tilbaketrukket beliggenhet. Lys og lekker bolig - perfekt beliggende i et populært område, på Adamstuen/Bislett. Kombinasjonen av moderne komfort med smarte løsninger, gjør at den fremstår som svært innbydende og innflyttingsklar.

Høydepunkter:

- Nytt og stilrent kjøkken fra Drømmekjøkkenet fra 2024 med integrerte hvitevarer
- Flotte nye gulv fra 2024 med behagelig gulvvarme for økt komfort året rundt
- Store vindusflater mot bakgården gir naturlig lys og luftig romfølelse
- Sparklede og nymalte veggflater i tidsriktige farger
- Mulighet for å overta selgers leie av garasjeplass
- Solrik balkong som er vendt inn mot rolig område
- Medfølgende boder på 5 kvm
- Kort vei til parker og butikker
- Peis

Arealer og innhold

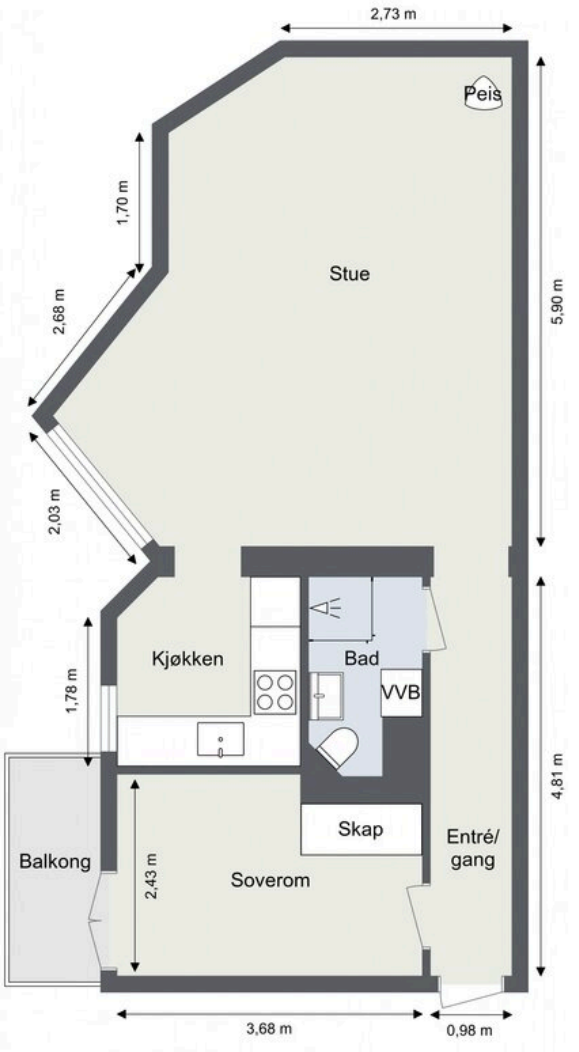
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i trappeoppgang.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong med adkomst fra soverom.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet





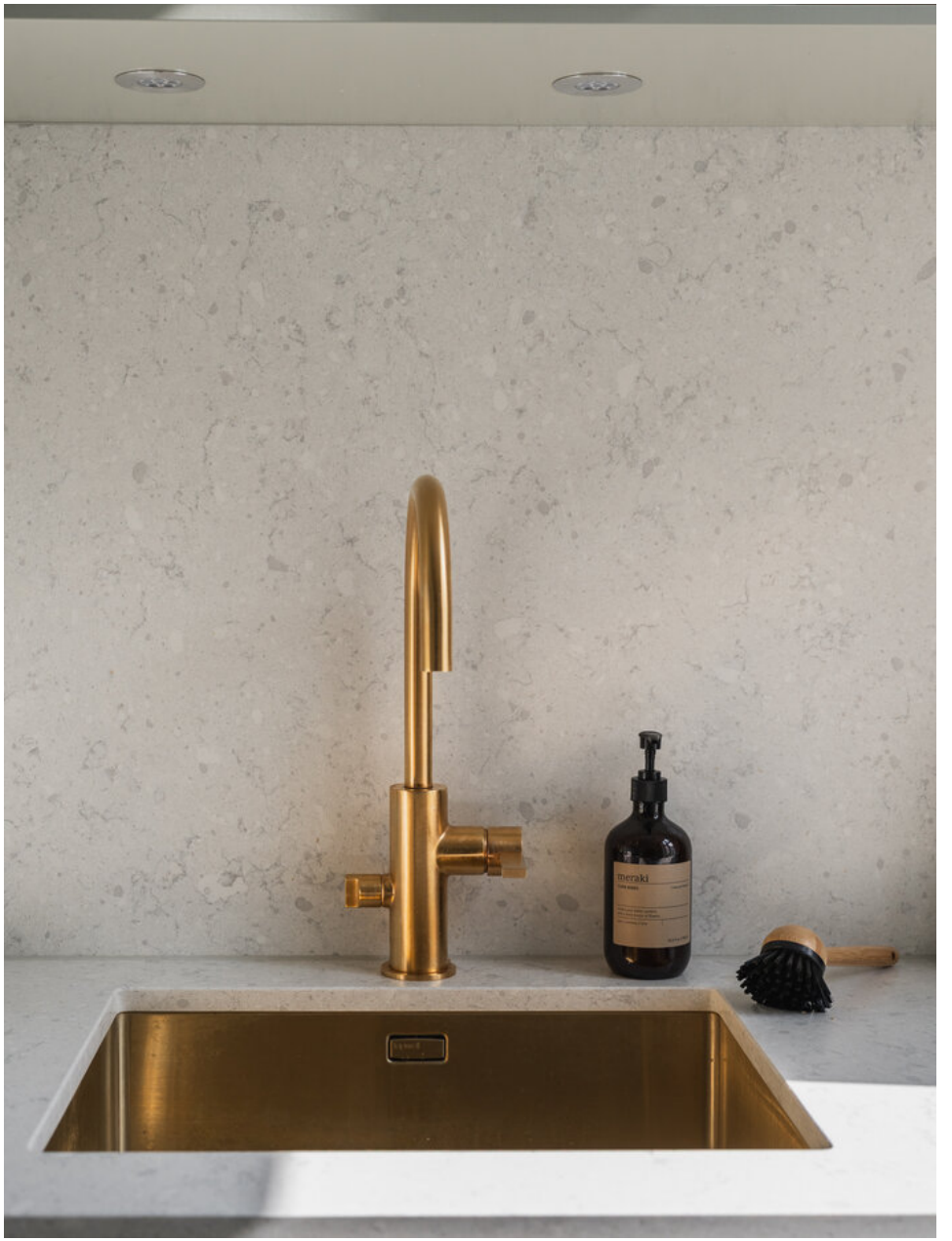











meraki













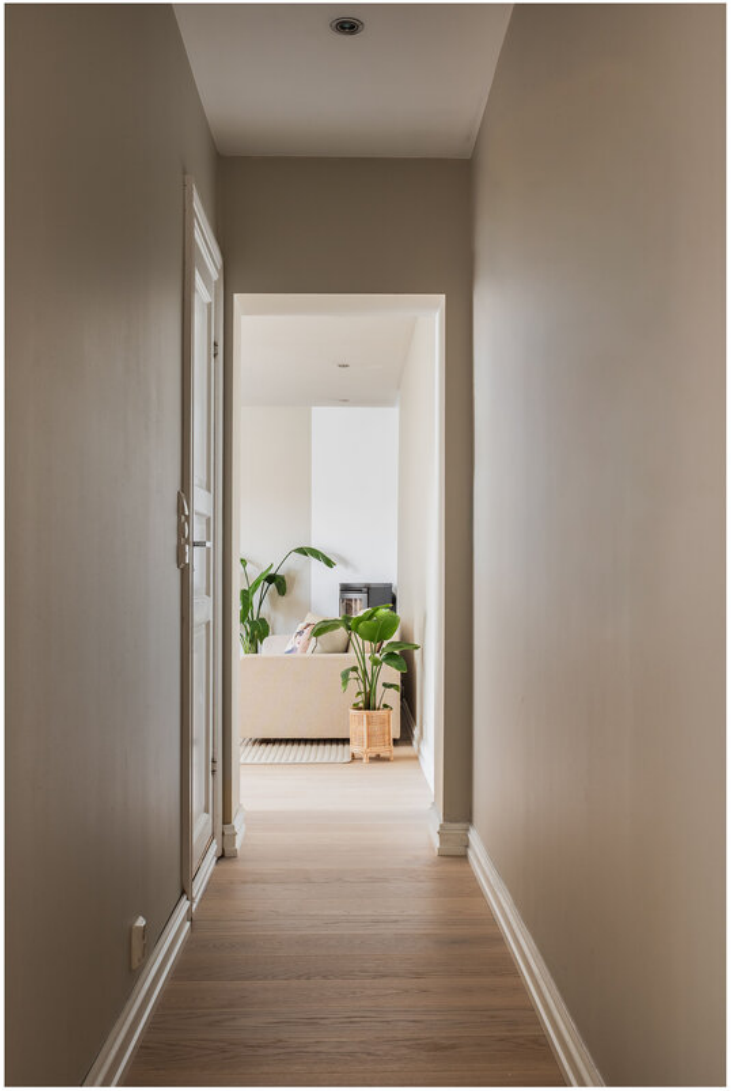




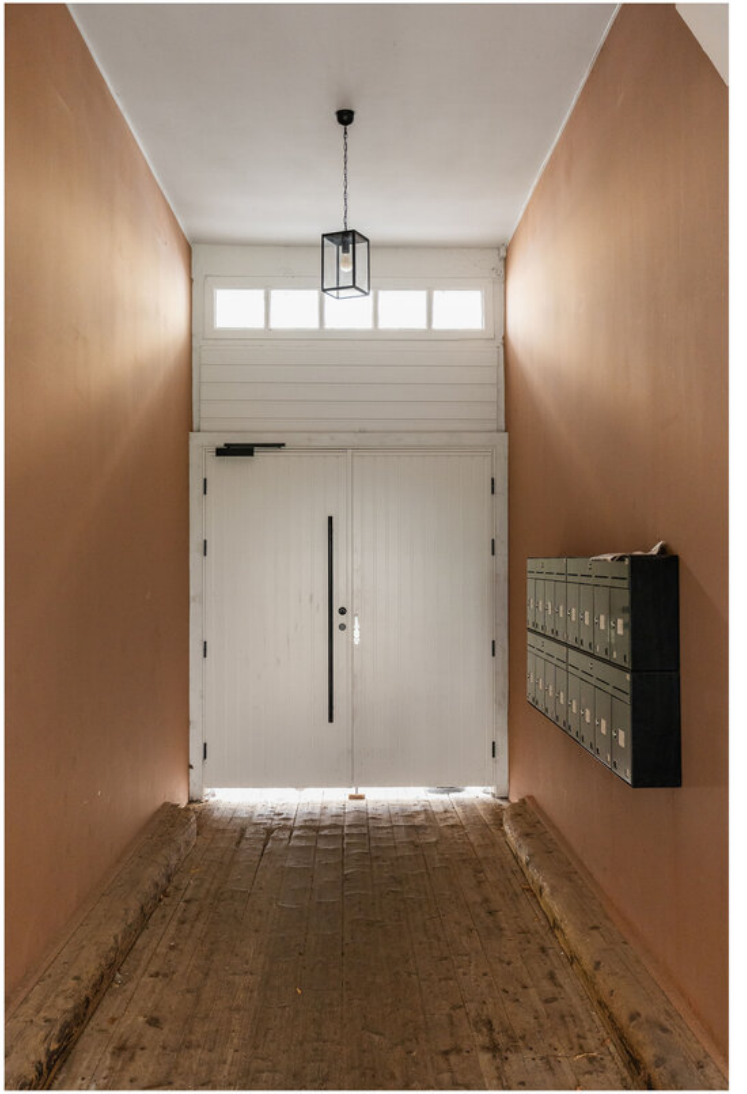























7




7

Informasjon

Stensgata 7C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0431/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensgata 7C, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 180, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kjetil Øyråker Mæhlum

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
77 295,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 827 295,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 670,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 974 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 987 045,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i trappeoppgang.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong med adkomst fra soverom.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder ligger i 4. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom. Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom.

Boligen disponerer to eksterne boder i 4. etasje og kjeller på til sammen ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Kjøkkeninnredning
Moderne kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet, installert i 2024, med glatte fronter. Innredningen inkluderer integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Under overskap er det montert belysning, og over benkeskap er det etablert backsplash. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Komfyrvakt er installert i henhold til gjeldende forskrifter.

Baderom:
Baderommet ble ifølge eier renovert i 2004 og har flislagte overflater på betonggulv med tilfredsstillende fall mot sluk i plast. Slukhøyde er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og innfelt servant, veggskap med speilfronter, dusjnisje med innfellbare dører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin og veggfestet toalett med innebygget sisterne. Et 73 mm hull er boret i baderommets tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Fuktmåling i veggens bunnsvill viste normale verdier, og hullet er forsvarlig tettet med plastlokk.

Fast inventar:
Soverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speil.

Innvendige gulv:
Innvendige gulv er belagt med 1-stavs parkett, med unntak av entré og baderom som har fliser.

Innvendige vegger:
Veggene består av sparklet og malte overflater på plater eller murpuss.

Innvendig himling:
Himlingene er sparklet og malte plater, med en målt høyde på ca. 2,68 m i stuen.

Balkong:
Balkong på ca. 3 kvm med adkomst fra soverom, utført i stålkonstruksjon med terrassebord på dekke/tilfarere. Rekkverk i stålkonstruksjon med målt høyde på 101 cm.

Pipe:
Pusset og malt pipe og brannmur i stuen, rehabilitert med innvendige stålrør ifølge eier.

Ildsted:
Peisovn med glassdør plassert på ildfast plate i stuen.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2000, plassert på badet.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast og vannledningsnett i rør-i-rør-system med fordelerstokk over himling på badet. Hovedstoppekran er plassert i garderobeskap i soverom.

Elektrisk oppvarming:
Varmefolie er installert i stue, kjøkken, soverom og gang. Varmekabler i entré og bad.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på badet. Kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer, plassert i garderobeskap i soverom.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Våtromsgulv: TG2 er gitt grunnet gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
- Våtromsvegger: TG2 er gitt grunnet det er påvist bom i enkelte fliser rundt innkassing av varmtvannsbereder.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: TG2 er gitt grunnet det ikke er etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne.
- Vinduer: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Etasjeskiller: TG2 er gitt grunnet forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue.
- Varmtvann: Bereder har oversteget mer enn anbefalt brukstid.
- Ventilasjon: TG2 er gitt grunnet ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass. Selger leier i dag garasjeplass over veien i Stensgata 18. Dette er et oppvarmet garasjeanlegg med videoovervåkning. I følge selger vil være mulig å ta over denne hvis ønskelig. Leien er pr i dag kr. 1600 pr. mnd. Det er nylig lagt opp og installert ladere for el-biler på mange av plassene, men ikke på plassen som selger leier. Det kan være mulig å eventuelt sette opp dette, men dette må tas direkte med eier av plassen.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Følgende påkostninger/moderniseringer er gjort i leiligheten:

2025:
- Nytt servantskap og speilskap i bad.
- Nytt blandbatteri med regnfalldusj i bad.

2024:
- Bjelkelag rettet opp og isolert. (Egeninnsats)
- Varmefolie lagt under parkett.
- Ny kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet.
- Nye lister montert.
- Overflater sparklet og malt.

2016:
- Varmekabler installert i entré.

Følgende påkostninger/moderniseringer er gjort i regi av sameiet:

2011:
- Nye balkonger installert av Balkongteam AS, 5 stk. Den 6 og siste ble installert i 2022

2012:
- Pipeløp nr. 2 mot Stensgata 9 ble rehabilitert av Pipe Eksperten AS. Det andre pipeløpet var i godkjent stand.

2015:
- Rehabilitering av fasade 1. etasje mot gate, samt sokkel bakgård og trapp oppgang A og C. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS.
- Brannalarmanlegget ble utvidet med montering av detektorer i alle leiligheter og ganger og koblet til en sentral. Dette ble utført av Brelco AS.

2016:
- Nytt takrennenedløp mot Stensgata 5 ble montert da det gamle var lekk og det ble påvist fukt i veggen. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS.
- Drenering mot grunnmur med legging av knotteplast, samt at vannet fra nedløp tak og balkonger ble ledet bort fra grunnmuren til midt på gressplenen. Utført av Haandverkerne AS.

2017:
- Nederste del av takrennenedløp i bakgård ble utbedret da det var lekk og skapte fuktighet mot mur. Trapp inngang D ble utbedret til samme standard som trapp ved inngang C. Puss på trapp inngang C ble også utbedret, men uten kostnad da det gikk på garanti. Utført av Oslo Murmesterbedrift.

2021/2022. Omfattende rehabilitering i 2021/2022 utført av Kaph Entreprenør. Følgende ble gjort:
- Murpuss og malerarbeid i portrom, sokkel bakgård og fasade 1. etasje bakgård.
- Utbedring av to baktrapper utendørs med epoxy-belegg og nytt rekkverk i stål.
- Utgraving fremside av bygg. La knotteplast for drenering vann + installerte vannkran/lås.
- Ny belysning på vegger, portrom og bakgård.
- Alle tre trappeoppganger ble renovert med maling, trappeneser, rekkverk, lys

m.m.
- Ny inngangsdør og nye dører i portrom.
- Nye postkasser i portrom.
- Sykkelskur fikk strømtilførsel og belysning.

2025
- Nytt callinganlegg med skjermer i den individuelle leilighet etter ønske, dør åpnes med chip.
- Utbedring av tak er igangsatt. Kostnad ca. NOK 2,7m, finansiert av låneopptak på 2,9m.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Montert vask, speilskap og dusjdører.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Antar badet er fra 2004.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Nye balkonger installert av Balkongteam AS, 5 stk. Den 6 og siste ble installert i 2022 2012: Pipeløp nr 2 mot Stensgata 9 ble rehabilitert av Pipe Eksperten AS. Det andre pipeløpet var i godkjent stand. 2015: Rehabilitering av fasade 1. etasje mot gate, samt sokkel bakgård og trapp oppgang A og C. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS. Brannalarmanlegget ble utvidet med montering av detektorer i alle leiligheter og ganger og koblet til en sentral. Dette ble utført av Brelco AS. 2016: Nytt takrennenedløp mot Stensgata 5 ble montert da det gamle var lekk og det ble påvist fukt i veggen. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS. Drenering mot grunnmur med legging av knotteplast, samt at vannet fra nedløp tak og balkonger ble ledet bort fra grunnmuren til midt på gressplenen. Utført av Haandverkerne AS. 2017: Nederste del av takrennenedløp i bakgård ble utbedret da det var lekk og skapte fuktighet mot mur. Trapp inngang D ble utbedret til samme standard som trapp ved inngang C. Puss på trapp inngang C ble også utbedret, men uten kostnad da det gikk på garanti. Utført av Oslo Murmesterbedrift. 2021/2022: Omfattende rehabilitering utført av Kaph Entreprenør. Følgende ble gjort: - Murpuss og malerarbeid i portrom, sokkel bakgård og fasade 1. etasje bakgård - Utbedring av to baktrapper utendørs med epoxy-belegg og nytt rekkverk i stål - Utgraving fremside av bygg. La kotteplast for drenering vann + installerte vannkran/lås. - Ny belysning på vegger, portrom og bakgård. - Alle tre trappeoppganger ble renovert med maling, trappeneser, rekkverk, lys m.m. - Ny inngangsdør og nye dører i portrom - Sykkelskur fikk strømtilførsel og belysning. 2025: Utbedring av tak er planlagt, men startdato er ikke fastsatt. Tilbud på refinansiering er mottatt, men ikke signert og økning i husleie er derfor ikke hensyntatt i dagens husleie.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haandverkerne AS gravde i bakgård til under kjellernivå, la knotteplast og fylte på med pukk/jord. Samtidig ble nedløp fra balkong/tak ført bort fra vegg, ca 5 meter. Utført i 2017. Kaph Entreprenør AS (med underleverandør) gravde opp til under kjellernivå på hele byggets fremside der det er plen mot gate og la knotteplast + pukk /jord. Utført i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av

arbeidet: Focus elektro AS la varmefolie på kjøkken, stue, gang og soverom i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Utført av Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS, 18.06.2024. Ikke funnet avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Armatur på bad og kjøkken er byttet ut. Eksisterende vannledninger ble brukt, så rent bytte for tidligere armatur. For øvrig ble resten av kjøkkenet montert av faglært (Drømmekjøkkenet AS), inkludert det elektriske arbeidet (Focus Elektro AS).

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.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min bolig ble oppdelt fra seksjon 7 i 2004. Usikker på utbyggers navn.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Gulvet i alle rom (bortsett fra bad) ble avrettet ned til bjelkelaget ifm oppussing i 2024. Stubbloftsleiren ble fjernet og gulvet er bygget opp på følgende måte: - Bjelkene ble avrettet med konstruksjonsvirke skrudd inn på hver side av bjelken og kubbet. - Nederst, på "stubbene", ble det lagt gipsplater som del av lydisolering - Deretter ligger det 20-30 cm Rockwool isolasjon. - Sponplater er så limt og skrudd fast til konstruksjonsvirket. - Trinndempende plater og varmefolie ligger så på sponplatene. - Lys 1-stavs eikeparkett og nye lister. Arbeidet ble gjort av eier/ufaglært, men har avklart dimensjon på konstruksjonvirke, skruestørrelse, antall skruer per meter og skruvinkel med byggingeniører. Varmefolien er, som nevnt annet sted, lagt av elektriker.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Fyringsforbud i 2012. Begge skorsteiner ble inspisert og skorsteinen på grensen mot Stensgata 9 ble rehabilitert. Den andre mot Stensgata 5 var i godkjent stand. Fyringsforbud opphevet 29.08.2012.

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)
Ja. Beskriv: I to av leilighetene i første etasje med kjelleretasje, ble det påvist fukt m.m. I den ene etasjen skyldtes fukt bl.a. feil med nedløp takrenne. Dette ble utbedret samt at knotteplast har blitt lagt som drenering mot begge leilighetene. Det har ikke vært noen problemer siden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er feil/utettheter i takvinduer. Samtidig er det påvist feil i takkonstruksjon, sannsynligvis ifm overgang fra kaldt loft til isolert tak da loftsleilighetene i 5. etasje ble bygget. Det er montert diffusjonsåpen underlagspapp, men denne ligger oppå eksisterende diffusjonstett papp under, som gjør at taket ikke puster og fuktighet blir liggende i konstruksjonen. Dette vil utbedres sammen med at hele taket skal renoveres.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann kommer 04.09.2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Taket skal utbedres. Tilbud lån fra DNB er mottatt. Entreprenør er valgt, men oppstartsdato er p.t. ikke bestemt.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater, samt murstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer i stue og kjøkken har tolags isolerglass uten synlig datomerking.
- Entrédøren er i brannklasse B-30 med en lydmotstand på 35 desibel.
- Balkongdøren har tolags isolerglass og er produsert i 2010.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Alt på kjøkken er integrert og medfølger handelen. Vaskemaskin på bad medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende medfølger ikke:
- TV.
- TV-benk.
- Speil i gangen.

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

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

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og vedlagte vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Varmefolie er installert i stue, kjøkken, soverom og gang. Varmekabler i entré og bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at han bruker ca. 8500kWh pr år. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 236,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, diverse honorarer, bygningsforsikring, bredbånd, trappevask og renter og avdrag på fellesgjelden.

Renter og avdrag: 623,-

Felleskostnader: 2 613,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 394 308,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 577 232,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd/fiber fra GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stensgaten 7, orgnr. 986 635 122

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 10.10.2025:
I følge styreleder holder sameiet på å totalrenoverer taket. Kostnad ca. kr. 2,7mill og det er tatt opp lån på kr. 2,9 mill. Dette er ikke en del av fellesgjelden p.t. Lånet vil bli delt på enhetene iht. eierbrøk/felleskostnadandel. Arbeidet er i gang og forventes ferdigstilt i løpet av november/desember.

Felleskostnadene vil økes som følge av arbeidet på taket. Sameiet økte ellers felleskostnadene i sommer og skal være ajour med tanke på generell prisstigning.

Etter renovering av taket er det ikke forventet at sameiet må gjøre større oppgraderinger. Sameiet er godt drevet og alt er på stell.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 77 295,-pr. 09.10.2025

Sameiet har et lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 16369292270, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 09.10.2025: 1 833 521,-
Andel av saldo: 77 296,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2044)

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 10 360,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et driftsresultat etter individuell innbetaling på kr. 125 874. Budsjettet for 2025 er på kr. 233 837. Årsresultatet i 2024 var på kr. 8 713.

Konklusjon fra revisor:
Vi har revidert Sameiet Stensgaten 7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 8 713. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres hvert år. Måking og gressklipping går på rundgang.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 77957006

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 630 kvm (Eiertomt)

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Badstugaten Eiendom. Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.
Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 99 540,- per år.
Festekontrakt datert 09.03.2008. Årlig regulering i henhold til KPI.
Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Stensgata har nærheten til alt det spennende byen har å by på, samtidig som du

har ditt eget fredelige og hjemmekoselige miljø. Historiske bygårder med sjarmerende fasader bidrar til en varm og intim atmosfære. Området er preget av klassisk Oslo-arkitektur, med godt bevarte bygårder fra tidlig 1900-tall som forteller byens historie på en unik måte.

Dagligvarehandelen kan gjøres på KIWI Adamstuen, Joker, Bunnpris eller Coop Extra. I tillegg finner du et variert utvalg av restauranter, vinbarer og kaffebarer rett i nærheten. Thereses gate byr også på apotek, blomsterbutikk, frisørsalonger og små nisjebutikker, alt innen kort gangavstand.

Stensparken, rett ved boligen, er en sjarmerende grønn oase med vakre turstier, koselige sitteplasser og frodig vegetasjon. I den øvre delen av parken kan du nyte utsikten over nærområdet, og på klare dager ser du langt utover byen. Like ved finner du også St. Hanshaugen park, en av Oslos mest populære grøntområder, som byr på store gressletter, turstier, lekeplasser og et amfi. Fra toppen av parken har du også spektakulær utsikt over Oslo og fjorden.

Med kort vei til Majorstuen, Blindern, Handelshøyskolen BI, og flere videregående skoler, er Stensgata et perfekt utgangspunkt for både studenter og profesjonelle som ønsker enkel tilgang til utdanning og faglige nettverk.

Boligen er ideelt plassert med gode kollektivmuligheter. Nærmeste trikkestopp er Stensgata og Adamstuen. Herfra kan du ta trikk 17 og 18 som raskt tar deg til sentrum eller videre mot Grünerløkka, samt i motsatt retning mot Rikshospitalet.

Skoler og barnehager

Marienlyst skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av leiligheter, datert 30.11.2004.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 6 balkonger, datert 28.10.2022.
Det foreligger ferdigattest for etablering av baderom, datert 16.12.2005.

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 foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger - S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter:

Stensgata 1 A - Bruks- og fasadeendring av loft.
Saksnummer 202310453 - Byggesak
Mottatt sak 27.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Stensgata 11 - Utskifting av vinduer
Saksnummer 202554558 - Byggesak
Mottatt sak 21.05.2025
Status: Tillatelse gitt

Stensgata 35 D - Oppføring av to balkonger
Saksnummer 202462076 - Byggesak
Mottatt sak 21.11.2024
Status: Tillatelse gitt

Stensgata 35 D - Tiltak i bærekonstruksjon - H0401
Saksnummer 202203039 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2022
Status: Tillatelse gitt

Ullevålsveien 89 A - Fasadeendring - etablering av balkongdør
Saksnummer 202107614 - Byggesak
Mottatt sak 04.05.2021
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 1 A - Oppføring av 5 balkonger
Saksnummer 201010092 - Byggesak
Mottatt sak 11.08.2010
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 3 A - Forlengelse av skorstein
Saksnummer 202460144 - Byggesak
Mottatt sak 23.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Det er pågående reguleringssak vedrørende ny sykkeltrassé:

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/180/10:
25.04.1893 - Dokumentnr: 941551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:180 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2004 - Dokumentnr: 3017 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:180 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2004 - Dokumentnr: 5239 - Leieavtale
Leietid: 30 år
Fra dato: 20/10-2003
Leie: NOK 1 000 pr. mnd
Rettighetshaver: Badstugaten Eiendom Ans
Org.nr: 985 653 046
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:180 Snr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1893 - Dokumentnr: 900071 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:216 Bnr:180
OPPRETTELSE - FRADELT FRA STENSGT 21B - UTGÅTT

08.07.2004 - Dokumentnr: 46904 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1041
Ny seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1041

16.06.2022 - Dokumentnr: 651847 - Reseksjonering
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/1020
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre

prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 16 seksjoner.
- Sameiet har ikke vaktmester.
- Sameiet har avtale med Østlandske Rengjøring AS

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved

elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Stensgata 7C

Stensgata 7E

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett		9 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	10 min 0.8 km

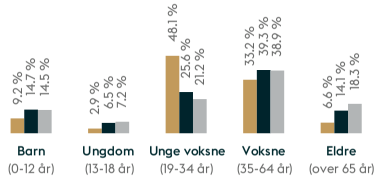
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Stensgata	Linje 19N	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	4 min
EVO Adamstuen	5 min

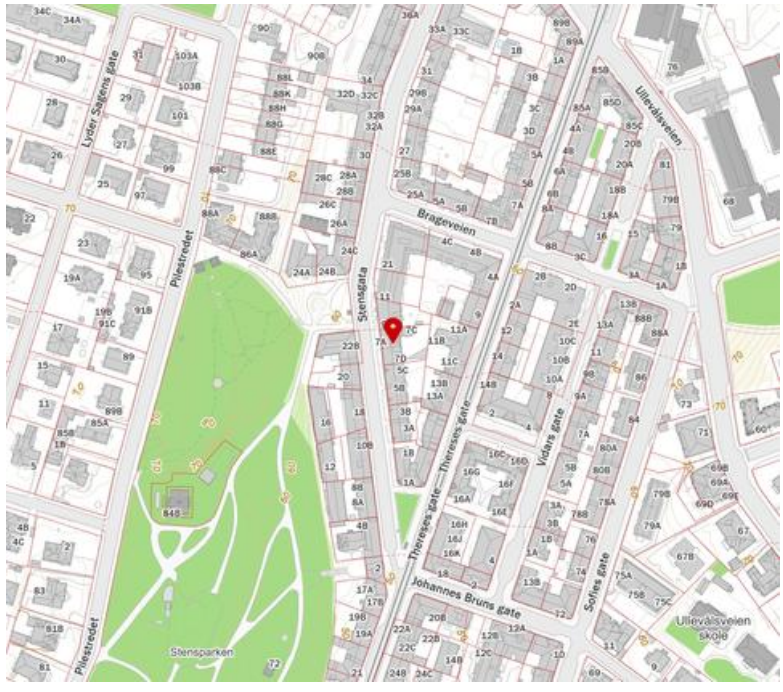
«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STENSGATA 7 C, 0358 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 180 Seksjon: 10
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/09/2025
Utskriftsdato:	10/09/2025
Oppdragsnummer:	98160
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i 4. etasje og kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Nytt servantskap og speilskap i bad.
– Nytt blandbatteri med regnfalldusj i bad.

2024:
– Bjelkelag rettet opp og isolert. (Egeninnsats)
– Varmefolie lagt under parkett.
– Ny kjøkkeninnredning montert.

– Varmekabler installert i entré.
– Nye lister montert.
– Overflater sparklet og malt.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024: Oppgradert porttelefon. (Assistent Partner AS)

2021/2022: Omfattende rehabilitering av fasade, trapper, portrom, oppganger, belysning og dører (Kaph Entreprenør).

2017: Utbedring av takrennenedløp og trapper (Oslo Murmesterbedrift AS).

2016: Nytt takrennenedløp, drenering og knotteplast (Oslo Murmesterbedrift AS / Haandverkerne AS).

2015: Fasade og trapper rehabilitert, samt utvidelse av brannalarmanlegg (Oslo Murmesterbedrift AS / Brelco AS).

2012: Rehabilitering av pipeløp (Pipe Eksperten AS).

2011/2022: Nye balkonger installert (Balkongteam AS).

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i ca. 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kjetil Øyråker Mæhlum
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Kjetil Øyråker Mæhlum , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 216 Bnr: 180 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	626 m²
Eierbrøk seksjon:	42 / 1020
Hjemmelshaver:	Kjetil Øyråker Mæhlum
Adresse:	Stensgata 7 C, 0358 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/09/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	52	52	0
Bod i trappeoppgang mellom 4. etasje og 5.etasje	0	0	0
Sum bolig:	52	52	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom	
Bod i trappeoppgang mellom 4. etasje og 5.etasje		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
4. etasje	52	0	0	3
Bod i trappeoppgang mellom 4. etasje og 5.etasje	0	3	0	0
Sum bolig:	52	5	0	3
Sum BRA:	57			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom		
Bod i trappeoppgang mellom 4. etasje og 5.etasje		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater, samt murstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i treverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Faktura på montering av ildsted datert 20.11.2024.
- Arbeid utført av Pipe Eksperten AS.

Faktura på varmefolie i soverom datert 29.08.2024.
- Arbeid utført av Focus Elektro AS.

Faktura på komfyrvakt og stik i kjøkken datert 30.04.2024.
- Arbeid utført av Focus Elektro AS.

Tilbud og faktura på levering og montering av kjøkken datert 16.02.2024.
Arbeid utført av Drømmekjøkkenet Skøyen AS.

Faktura på varmefolie og skjult kabel til stikk iht til tilbud datert 31.01.2024.
- Arbeid utført av Focus Elektro AS.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue og kjøkken, uten synlig datomerking.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser at vinduer ble skiftet i forbindelse med modernisering av bygget i 2003/2004. I tidligere prospekter for andre leiligheter i bygget er vindusår oppgitt til 2003/2004.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken, gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue. Avviket gjelder kun et lite område stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3 m².
Terrassebord på dekke/tilfarere og rekkverk i stålkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe og brannmur i stue.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Tyder

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2000, montert i bad

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i garderobeskap i soverom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er registrert manglende tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken. For å sikre forskriftsmessig utførelse og synliggjøring ved eventuell lekkasje, bør tettemuffer monteres.

Det er ikke montert automatisk vannstopper på kjøkkenet. Kravet gjelder først for nye røranlegg etablert, men etablering anbefales som et forebyggende tiltak mot vannskader. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende i kjøkken. Redusert avtrekk i bad.

Tilstandsvurdering: Det er begrenset med luftespalte under dør til bad.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette er ikke mulig uten friskluftsventiler i ytterveggene, eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk i bad.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, som medfører redusert luftsirkulasjon i boligen TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i garderobeskap i soverom.

Samsvarserklæring signert og datert 04.01.2024 er fremvist for følgende arbeider:
Varmefolie og skjult kabel til stikk iht tilbud.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 18.06.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er hovedsakelig fra 2004.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmefolie i stue, kjøkken, soverom og gang.
Varmekabler i og entre og bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.Backsplach over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning fra 2024.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Fliser i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,68 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2004.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert to fliser med mindre avskalling.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er påvist bom i enkelte fliser rundt innkassing av varmtvannsbereder.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter med innfelt servant.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: . TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkkeninnredning. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mæhlum, Kjetil Øyråker	9578-5994-4-647371	2025-09-01 10:47:14

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0431/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 7E, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kjetil Øyråker Mæhlum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. april 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4156929
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert vask, speilskap og dusjdører

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

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

Eventuell kommentar: Antar badet er fra 2004

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011: Nye balkonger installert av Balkongteam AS, 5 stk. Den 6 og siste ble installert i 2022 2012: Pipeløp nr 2 mot Stensgata 9 ble rehabilitert av Pipe Eksperten AS. Det andre pipeløpet var i godkjent stand. 2015: Rehabilitering av fasade 1. etasje mot gate, samt sokkel bakgård og trapp oppgang A og C. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS. Brannalarmanlegget ble utvidet med montering av detektorer i alle leiligheter og ganger og koblet til en sentral. Dette ble utført av Brelco AS. 2016: Nytt takrennenedløp mot Stensgata 5 ble montert da det gamle var lekk og det ble påvist fukt i veggen. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS. Drenering mot grunnmur med legging av knotteplast, samt at vannet fra nedløp tak og balkonger ble ledet bort fra grunnmuren til midt på gressplenen. Utført av Haandverkerne AS. 2017: Nederste del av takrennenedløp i bakgård ble utbedret da det var lekk og skapte fuktighet mot mur. Trapp inngang D ble utbedret til samme standard som trapp ved inngang C. Puss på trapp inngang C ble også utbedret, men uten kostnad da det gikk på garanti. Utført av Oslo Murmesterbedrift. 2021/2022: Omfattende rehabilitering utført av Kaph Entreprenør. Følgende ble gjort: - Murpuss og malerarbeid i portrom, sokkel bakgård og fasade 1. etasje bakgård - Utbedring av to baktrapper utendørs med epoxy-belegg og nytt rekkverk i stål - Utgraving fremside av bygg. La kotteplast for drenering vann + installerte vannkran/lås. - Ny belysning på vegger, portrom og bakgård. - Alle tre trappeoppganger ble renovert med maling, trappeneser, rekkverk, lys m.m. - Ny inngangsdør og nye dører i portrom - Sykkelskur fikk strømtilførsel og belysning. 2025: Utbedring av tak er planlagt, men startdato er ikke fastsatt. Tilbud på refinansiering er mottatt, men ikke signert og økning i husleie er derfor ikke hensyntatt i dagens husleie.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haandverkerne AS gravde i bakgård til under kjellernivå, la knotteplast og fylte på med pukk/jord. Samtidig ble nedløp fra balkong/tak ført bort fra vegg, ca 5 meter. Utført i 2017. Kaph Entreprenør AS (med underleverandør) gravde opp til under kjellernivå på hele byggets fremside der det er plen mot gate og la knotteplast + pukk /jord. Utført i 2021.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Focus elektro AS la varmefolie på kjøkken, stue, gang og soverom i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS, 18.06.2024. Ikke funnet avvik.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Armatur på bad og kjøkken er byttet ut. Eksisterende vannledninger ble brukt, så rent bytte for tidligere armatur. For øvrig ble resten av kjøkkenet montert av faglært (Drømmekjøkkenet AS), inkludert det elektriske arbeidet (Focus Elektro AS)

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min bolig ble oppdelt fra seksjon 7 i 2004. Usikker på utbyggers navn.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gulvet i alle rom (bortsett fra bad) ble avrettet ned til bjelkelaget ifm oppussing i 2024. Stubbloftsleiren ble fjernet og gulvet er bygget opp på følgende måte: - Bjelkene ble avrettet med konstruksjonsvirke skrudd inn på hver side av bjelken og kubbet. - Nederst, på "stubbene", ble det lagt gipsplater som del av lydisolering - Deretter ligger det 20-30 cm Rockwool isolasjon. - Sponplater er så limt og skrudd fast til konstruksjonsvirket. - Trinndempende plater og varmefolie ligger så på sponplatene. - Lys 1-stavs eikeparkett og nye lister. Arbeidet ble gjort av eier/ufaglært, men har avklart dimensjon på konstruksjonvirke, skruestørrelse, antall skruer per meter og skruvinkel med byggingeniører. Varmefolien er, som nevnt annet sted, lagt av elektriker.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fyringsforbud i 2012. Begge skorsteiner ble inspisert og skorsteinen på grensen mot Stensgata 9 ble rehabilitert. Den andre mot Stensgata 5 var i godkjent stand. Fyringsforbud opphevet 29.08.2012.

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)

Ja

Beskriv: I to av leilighetene i første etasje med kjelleretasje, ble det påvist fukt m.m. I den ene etasjen skyldtes fukt bl.a. feil med nedløp takrenne. Dette ble utbedret samt at knotteplast har blitt lagt som drenering mot begge leilighetene. Det har ikke vært noen problemer siden.

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

Ja

Beskriv: Det er feil/utettheter i takvinduer. Samtidig er det påvist feil i takkonstruksjon, sannsynligvis ifm overgang fra kaldt loft til isolert tak da loftsleilighetene i 5. etasje ble bygget. Det er montert diffusjonsåpen underlagspapp, men denne ligger oppå eksisterende diffusjonstett papp under, som gjør at taket ikke puster og fuktighet blir liggende i konstruksjonen. Dette vil utbedres sammen med at hele taket skal renoveres.

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: Setningsskader er synlige fra utsiden av bygget da man kan se at pusses har sprekker. Vi har ikke fått noen indikasjoner om at dette er alvorlig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann kommer 04.09.2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Taket skal utbedres. Tilbud lån fra DNB er mottatt. Entreprenør er valgt, men oppstartsdato er p.t. ikke bestemt.

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: 13-0431/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mæhlum, Kjetil Øyråker	2025-09-01

Identifikasjon

bankID Mæhlum, Kjetil Øyråker

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 09.10.25 Side 1 av 2

Sameiet Stensgaten 7	**Vår ref.:**	625/10	**Fødselsdato eier:**	27.12.1979
Stensgata 7 E	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO	**Eiere:**	Kjetil Mæhlum		
Organisasjonsnr: 986 635 122	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 236**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	623
	Felleskostnader	2 613

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	77 295	Gjeld siste årsoppg.:	120 662
Klient ajourf. lån:	1 833 521,23	Klient gj. s. årsoppg.:	2 862 220

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369292270, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2025: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 09.10.2025: 1 833 521
Andel av saldo: 77 296
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Andreas Bränd
Adresse:	Stensgata 7 A
Postnr/-sted:	0358 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	120 662	Andre inntekter:	486
Annen formue:	10 360	Utgifter:	5 431		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1895				
Gårds/bruksnr:	216/180 - seksjon:10				
Bygningstype:	Bygård				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	626		
Årlig festeavgift:	99 540,00				
Avg. reguleres:	<ukjent>				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77957006

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	65		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 09.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Stensgaten 7	**Vår ref.:**	625/10	**Fødselsdato eier:**	27.12.1979
Stensgata 7 E	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO	**Eiere:**	Kjetil Mæhlum		
Organisasjonsnr: 986 635 122				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

FESTEAVTALE
Festekontrakt datert 09.03.2008. Årlig regulering i henhold til KPI.

VAKTMESTER, RENHOLD
Sameiet har ikke vaktmester.
Sameiet har avtale med Østlandske Rengjøring AS

KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør og postkasse bestilles hos styreleder. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.
OBF har rekvisisjonsrett for bestilling hos Vrio Lås & Nøkkel AS, Christian Kroghsgt 2, 0186 Oslo

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

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET STENSGATEN 7

Vedtatt i årsmøte
Den 17.04.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret i ekstraordinært årsmøte 28.11.2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Stensgaten 7 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet omfatter eiendommen med Gnr 216 , Bnr 180 i Oslo kommune.

Sameiet består av 16 boligseksjoner og i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

2. Råderett

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.
Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Tomten er festet. Festekostnadene fordeles etter brøken mellom seksjonseierne og betales gjennom fellesutgiftene i henhold til sameieavtale.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier som benytter vann til annet enn vanlig daglig renhold og toaletter, må for egen regning installere vannmåler. Seksjonseierne plikter å tegne eget strømabonnement for sin egen seksjon. Omkostninger i forbindelse med opprettelsen av abonnement betales av de enkelte seksjonseierne. Videre bærer seksjonseieren alle omkostninger i forbindelse med oppvarming, utgifter til varmtvann, og for øvrig alle utgifter som har med den enkelte seksjon å gjøre.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Alle seksjonseiere plikter å delta i dugnader, eller betale dugnadsgebyr.

Årsmøtet fastsetter vaktmesterinstruks, oppgaver vedrørende boligdelen utføres av boligeierne på omgang.

4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved brannskade er seksjonseierne forpliktet til å gjenopprette skaden på eiendommen, eventuelt bygge nytt.

4.2.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5. Mislighold

5.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.
Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6. Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.1 Innkalling til årsmøtet

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen fastsatt av styret.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.2 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

6.3 Flertallskrav

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7. Styret

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.1 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

7.2 Styrets oppgaver

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9 Revisjon

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

10 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
9. oktober 2025	625/10/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251630	**13-0431/25**

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 917 53 255

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Sameiet Stensgaten 7**
SEKSJONSNUMMER: **10**
EIER(E): **Kjetil Mæhlum**

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Innspurten 11C • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

FESTEKONTRAKT

mellom

Badstugaten Eiendom ANS

og

Sameiet Stensgaten 7

Transportert til
Klingenberg 12 AS.
Oslo, 28/6 2004

Transportert til
Carl Petter Stray
Oslo, 09.03.2008

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 28 oktober 2003 inngått slik Avtale mellom:

Badstugaten Eiendom ANS, org nr 985653046 (nedenfor kalt "Bortfesteren")

og

Sameiet Stensgaten 7 (nedenfor kalt "Festeren")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 216, bnr. 180, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten"). Fester er kjent med at 3 oppmerkede biloppstillingsplasser er leiet bort og at leiekontrakten kan tinglyses. Bortfester mottar og beholder alle leieinntekter for utleie av de 3 biloppstillingsplassene i henhold til leiekontrakten. Det vil også på tomten oppføres uteboder.

1.2 Tomtens verdi er satt til 1 500 000 – enmillionfemhundretusen - kroner.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et seksjonssameie organisert i henhold til eierseksjonsloven. Hver enkelt seksjonssameier i seksjonssameiet tinglyser sin andel av festeretten på egen seksjon og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en kombinert bygård med forretninger og boligenheter.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 36, første ledd.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 60 000,- pr år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2005, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2003, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Borfester.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

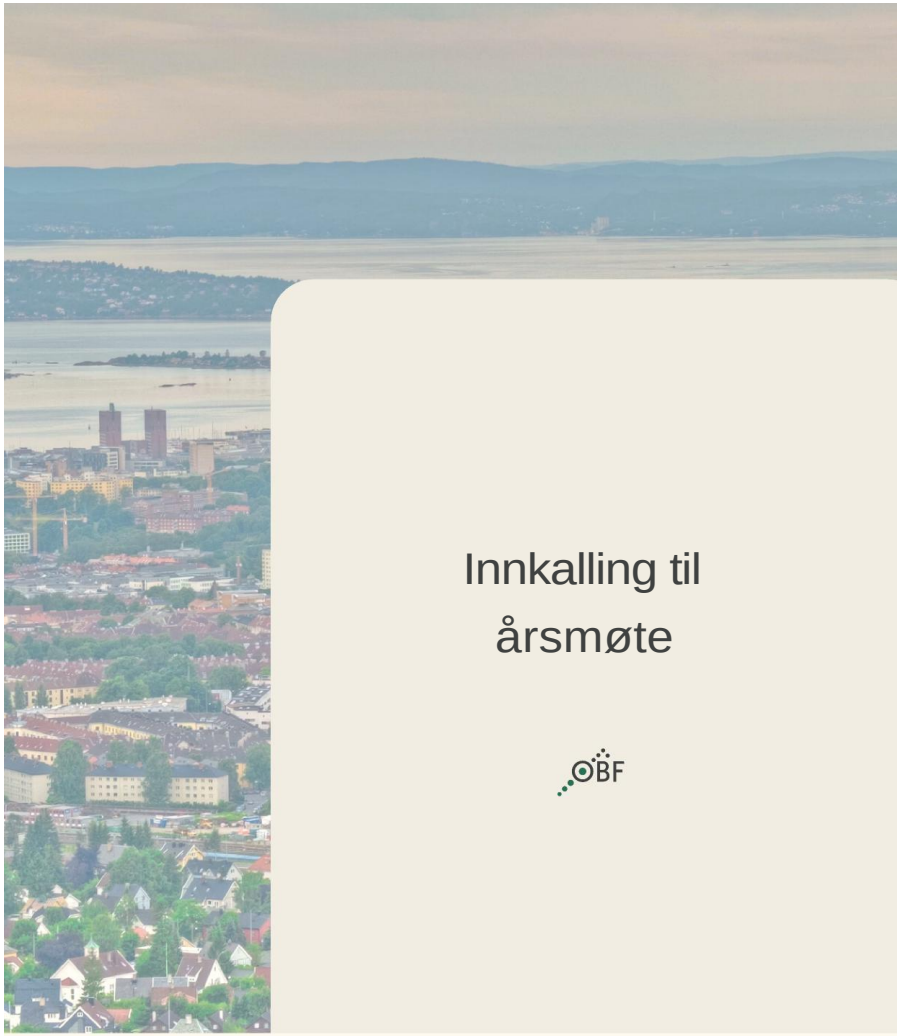
5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesloven av 20 des 1996 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Bortfesteren Festeren



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Stensgaten 7

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 01.04.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt på zoom

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgaten 7 tirsdag 01.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: **https://us06web.zoom.us/j/89304954217**

Oppgi passord: 814248

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:
Meeting ID: 893 0495 4217 #
Passord: 814248#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Stensgaten 7

Tirsdag 01.04.2025, kl 17:00

Digitalt på zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgaten 7

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000,-

4. Orientering

5. Forslag fra seksjonseier Pål Thorvaldsen

Boden som er rett på innsiden av døra jeg benytter i 1etg (og alle som har boder i den siden)er ønskelig å fjerne.

Den er etter mitt syn lite egnet som bod, den er ikke mulig å gå inn i pga. størrelsen og det fremstår som bare gammel rot der.

Alle andre har bod nede i kjelleren og denne burde også plasseres der etter mitt syn.

Om jeg har forstått det rett har flere leiligheter nødutgang ned trappa og gjennom denne gangen bort til døra, er det lovlig å ha en så smal gang?

Denne gangen inn til min leilighet og ned til alle bodene hadde blitt mye triveligere ved å få fjernet denne boden slik at man får litt bredde på gangen samt få frem vinduet som gir litt lys inn der.

Jeg kan sikkert bistå med noe av dette da jeg er håndverker selv og kommer til å jobbe en del i leiligheten min fremover.

Et annet forslag kan også være å spleise på en søppelkontainer og bli kvitt noe av det som flyter rundt i kjelleren og ikke er plassert i de respektive bodene til hver enkelt.

5.1 Overskrift

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kjetil Mæhlum

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Andreas Brand

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sander Stenbak

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 24.03.2025

Styret i Sameiet Stensgaten 7

Styreleder, Kjetil Mæhlum
Styremedlem, Andreas Bränd
Styremedlem, Sander Stenbak

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Stensgaten 7

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kjetil Mæhlum
Styremedlem, Andreas Bränd
Styremedlem, Sander Stenbak

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på kjetil.maehlum@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgaten 7

Sameiet Stensgaten 7 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986635122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgaten 7 har avtale om renholdstjeneste med ØSTLANDSKE RENGJØRING AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Stensgaten 7 har avtale med Telia Norge AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles hos styreleder. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgaten 7, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgaten 7 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 77957006.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt ordinæremøter og behandlet ordinære styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, dugnad mm.

24.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgaten 7

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	902 190	728 550	785 388	893 621
Sum		**902 190**	**728 550**	**785 388**	**893 621**
Sum		**902 190**	**728 550**	**785 388**	**893 621**
Forretningsførsel og revisjon	2	63 102	58 969	52 100	56 000
Lønn og honorar	3, 4	45 640	45 640	45 288	45 809
Vedlikehold	5	152 032	70 994	104 000	44 000
Eksterne tjenester	6	31 280	34 146	29 000	21 500
Kabel-tv og bredbånd		82 867	79 136	82 700	80 000
Forsikring		107 749	89 846	86 000	109 000
Kommunale avgifter		161 847	133 250	135 600	184 475
Festeavgifter		99 540	95 944	91 000	99 500
Brensel og strøm		7 470	7 312	8 500	7 500
Andre driftsutgifter	7	24 789	9 822	15 500	12 000
Sum		**776 316**	**625 059**	**649 688**	**659 784**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**125 874**	**103 491**	**135 700**	**233 837**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**125 874**	**103 491**	**135 700**	**233 837**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	3 239	4 307	100	0
Rentekostnad	9	128 696	111 481	114 340	111 059
Andre finansposter	10	-8 296	-7 712	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-117 161**	**-99 462**	**-114 240**	**-111 059**
Årsresultat	**11**	**8 713**	**4 029**	**21 460**	**122 778**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 719 955	-90 627	-93 452	-99 849
Opptak lån		1 877 556	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**166 314**	**-86 597**	**-71 992**	**22 929**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 878	2 646
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	119 320	47 647
Andre fordringer		0	8 169
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		329 000	60 161
Sum omløpsmidler		**454 198**	**118 688**
SUM EIENDELER		**454 198**	**118 688**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 630 512	-1 634 542
Årets resultat	11	8 713	4 029
Sum egenkapital	**13**	**-1 621 799**	**-1 630 512**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 866 821	1 709 220
Sum langsiktig gjeld		**1 866 821**	**1 709 220**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 951	0
Leverandørgjeld		120 495	30 900
Påløpne renter		729	8 373
Annen kortsiktig gjeld		83 001	708
Sum kortsiktig gjeld		**209 177**	**39 980**
Sum gjeld		**2 075 998**	**1 749 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**454 198**	**118 688**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Stensgaten 7

Sted:_____, dato:_____

Kjetil Mæhlum Styreleder	Sander Stenbak Styremedlem	Andreas Bränd Styremedlem

625 Sameiet Stensgaten 7

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	619 896	565 584	619 920	731 506
3607 Renter og avdrag	162 132	162 966	165 468	162 115
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	120 162	0	0	0
Sum	**902 190**	**728 550**	**785 388**	**893 621**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 563	10 231	9 100	7 000
Forretningsførerhonorar	40 428	39 828	38 500	41 000
Annen regnskapsførsel	11 111	8 910	4 500	8 000
Sum	**63 102**	**58 969**	**52 100**	**56 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 288	5 809
Sum	**45 640**	**45 640**	**45 288**	**45 809**

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

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

Noter 625 Sameiet Stensgaten 7

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	39 125	0	90 000	25 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	89 863	59 582	3 000	15 000
6620 Vedlikehold uteområde	1 044	1 412	3 000	1 200
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	8 000	2 800
6695 Egenandel forsikring	22 000	10 000	0	0
Sum	**152 032**	**70 994**	**104 000**	**44 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	20 843	21 521	23 000	20 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	6 000	1 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 438	12 625	0	0
Sum	**31 280**	**34 146**	**29 000**	**21 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	1 664	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	832	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	424	2 000	500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	0	4 000	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 789	3 112	2 000	2 500
7772 Andre gebyrer	5 000	3 650	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	762	6 000	1 000
7790 Andre driftskostnader	11 897	1 042	1 500	5 000
Sum	**24 789**	**9 822**	**15 500**	**12 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	3 018	4 307	100	0
8059 Andre renteinntekter	220	0	0	0
Sum	**3 239**	**4 307**	**100**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1213.34.45097	26 681	28 928	28 562	24 812
8145 Lånenr 1636.34.43501	82 345	82 553	85 778	86 247
8146 Lånenr 1636.92.92270	19 670	0	0	0

Noter 625 Sameiet Stensgaten 7 Orgnr: 986635122

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**128 696**	**111 481**	**114 340**	**111 059**

Noter 625 Sameiet Stensgaten 7

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-8 296	-7 712	0	0
Sum	**-8 296**	**-7 712**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**78 708**	**165 305**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	8 713	4 029
Opptak av langsiktig lån	1 877 556	0
Avdrag langsiktig lån	-1 719 955	-90 627
B. Årets endring i disponible midler	**166 314**	**-86 597**
C. Disponible midler 31.12	**245 021**	**78 708**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	34 299	26 930
1749 Forskuddsbetalte kostnader	85 021	20 717
Sum	**119 320**	**47 647**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Styret har valgt å holde fellesutgiftene lave, og vil ved uforutsette ting foreta ekstraordinære innbetalinger.

Noter 625 Sameiet Stensgaten 7 Orgnr: 986635122

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	Rehabilitering av fasade m.m.	
Lånenummer:	**16369292270**	**16363443501**	**12133445097**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2016
Rentesats:	7.15 %	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	29.11.2024	29.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 877 556	1 400 000	780 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 274 789	434 431
Avdrag i perioden:	10 735	1 274 789	434 431
Opptak i perioden:	1 877 556	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 866 821**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 606 466	0	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369292270	1	183 022	183 022
	2	173 871	347 742
	1	159 229	159 229
	1	139 096	139 096
	1	133 606	133 606
	1	117 134	117 134
	2	104 322	208 644
	1	87 850	87 850
	1	86 020	86 020
	1	84 190	84 190
	1	82 360	82 360
	1	80 530	80 530
	2	78 699	157 398

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgaten 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgaten 7

Styreleder	Kjetil Mæhlum (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Sander Stenbak (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Andreas Bränd (sign.)	07.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Stensgaten 7**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Stensgaten 7** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 8 713.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 27.juni 2025
Blåberg AS
Steinar Arild Loven
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 7 tirsdag 01.04.2025 kl. 17:00 - Digitalt på zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgaten 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kjetil Mæhlum valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 40 000,-

4. Orientering

Vedtak:
Ingen orientering

5. Forslag fra seksjonseier Pål Thorvaldsen

5.1 Overskrift

Boden som er rett på innsiden av døra jeg benytter i 1etg (og alle som har boder i den siden)er ønskelig å fjerne.

Den er etter mitt syn lite egnet som bod, den er ikke mulig å gå inn i pga. størrelsen og det fremstår som bare gammel rot der.

Alle andre har bod nede i kjelleren og denne burde også plasseres der etter mitt syn.

Om jeg har forstått det rett har flere leiligheter nødutgang ned trappa og gjennom denne gangen bort til døra, er det lovlig å ha en så smal gang?

Denne gangen inn til min leilighet og ned til alle bodene hadde blitt mye triveligere ved å få fjernet denne boden slik at man får litt bredde på gangen samt få frem vinduet som gir litt lys inn der.

Jeg kan sikkert bistå med noe av dette da jeg er håndverker selv og kommer til å jobbe en del i leiligheten min fremover.

Et annet forslag kan også være å spleise på en søppelkontainer og bli kvitt noe av det som flyter rundt i kjelleren og ikke er plassert i de respektive bodene til hver enkelt.

Vedtak:

Forslaget ble stemt enstemmig ned i sin nåværende form. Forslagsstiller ble oppfordret til å utrede saken nærmere.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kjetil Mæhlum

Vedtak:
Andreas Brand ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Andreas Brand

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Sander Stenbak

Vedtak:
Gunnthorunn Gunnarsdottir ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ingen varamedlemmer valgt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Andreas Bränd
Styremedlem, Gunnthorunn Gunnarsdottir
Styremedlem, Sander Stenbak

Protokoll for Sameiet Stensgaten 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Kjetil Mæhlum (sign.)	02.04.2025

Skatteetaten

Dato
09.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 216 Bnr 180 Fnr 0 Snr 10

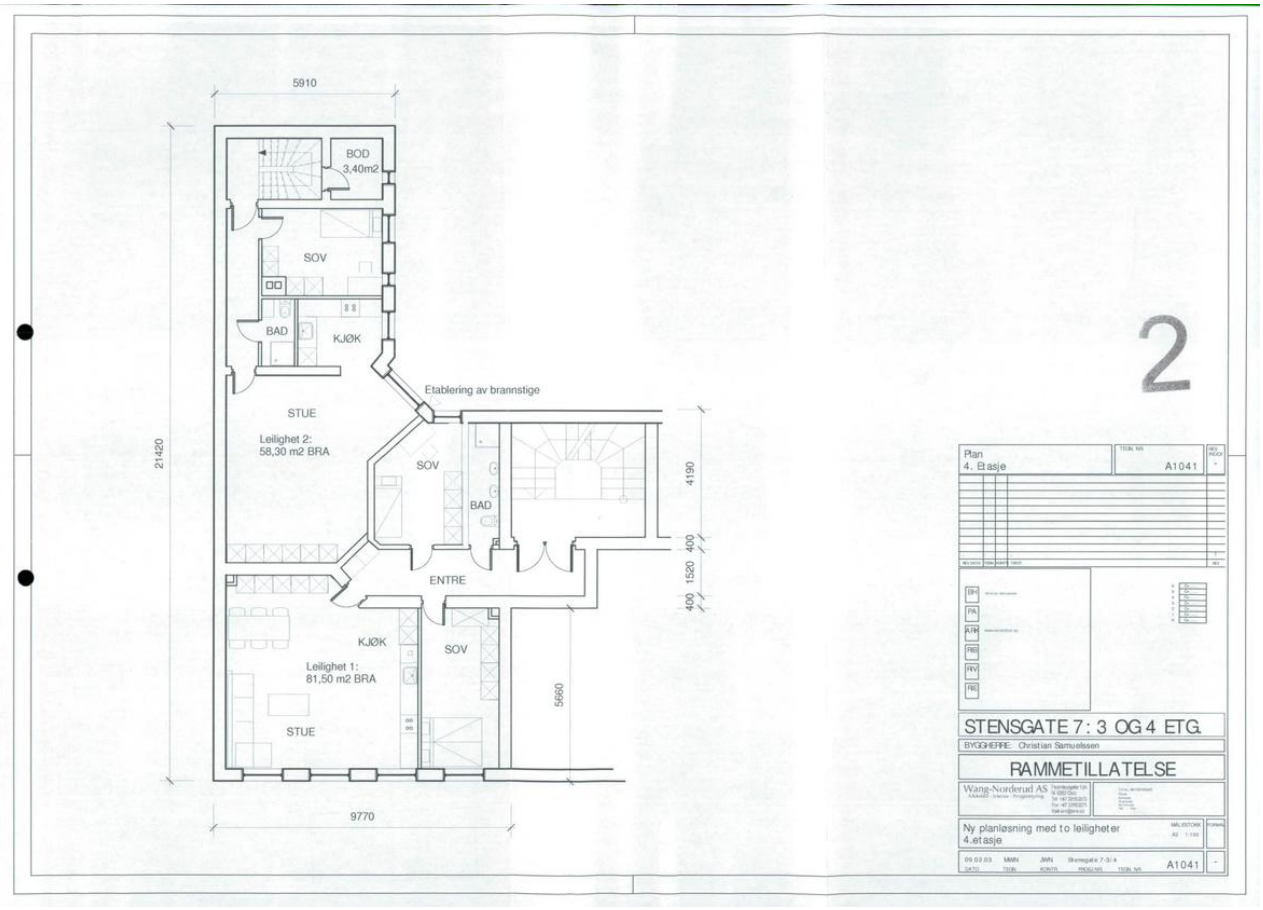
Eiendommens adresse:

Stensgata 7E, 0358 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

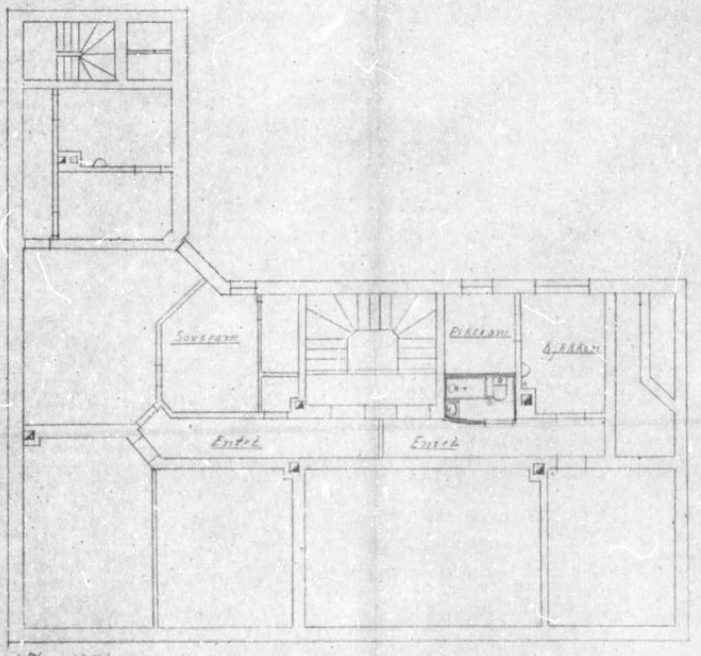
Som primærbolig:	kr 1 394 308
Som sekundærbolig:	kr 5 577 232

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


5910
BOD
3,40m2
SOV
BAD
KJØK
Etablering av brannstige
STUE
Leilighet 2:
58,30 m2 BRA
SOV
BAD
4190
400
1520
400
ENTRE
KJØK
SOV
Leilighet 1:
81,50 m2 BRA
5660
STUE
21420
9770
2
Plan
4. Etasje
A1041
STENSGATE 7: 3.OG 4 ETG.
BYGGHERRE: Christian Samuelssen
RAMMETILLATELSE
Wang-Norderud AS
Ny planløsning med to leiligheter
4.etasje
09.02.03
A1041

3125

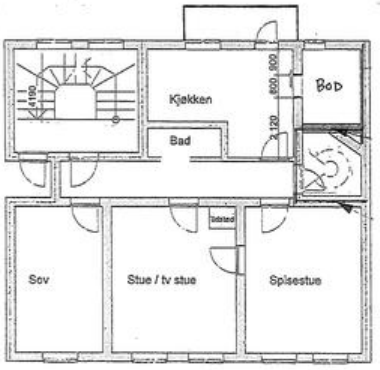
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Plan 4 Etg

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3/10 53
S. Mathiesen

4 Etasje
Innredn. Bad og W.C.
Mål 1:100



Plan over leiligheten
etter endring

– NY SITUASJON

REV. DATO: 10.09.2013

Fase:
Prosjektfase

kuben arkitektkontor

Prosjekteringsgruppe(r):
ARK: Christian Røren - Kuben Arkitektkontor

Tittel:

Merete Nygård
Renover Oslo
Stensgata 7
0358 Oslo

G.nr 216
B.nr 180
Bolignr: H0402

Prosjektnr.
Prosjektnr.

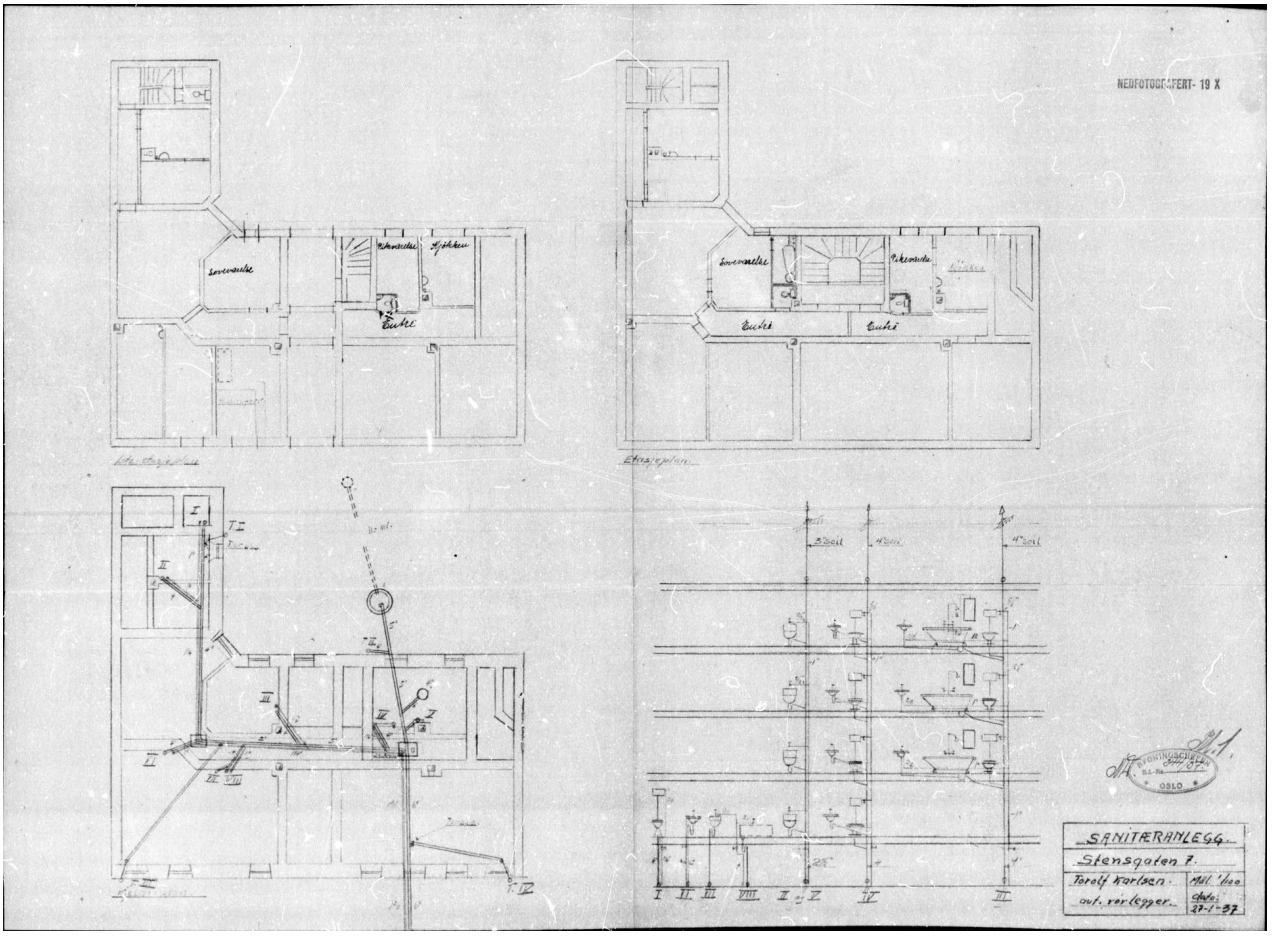
Tegningsnr.
A20-01

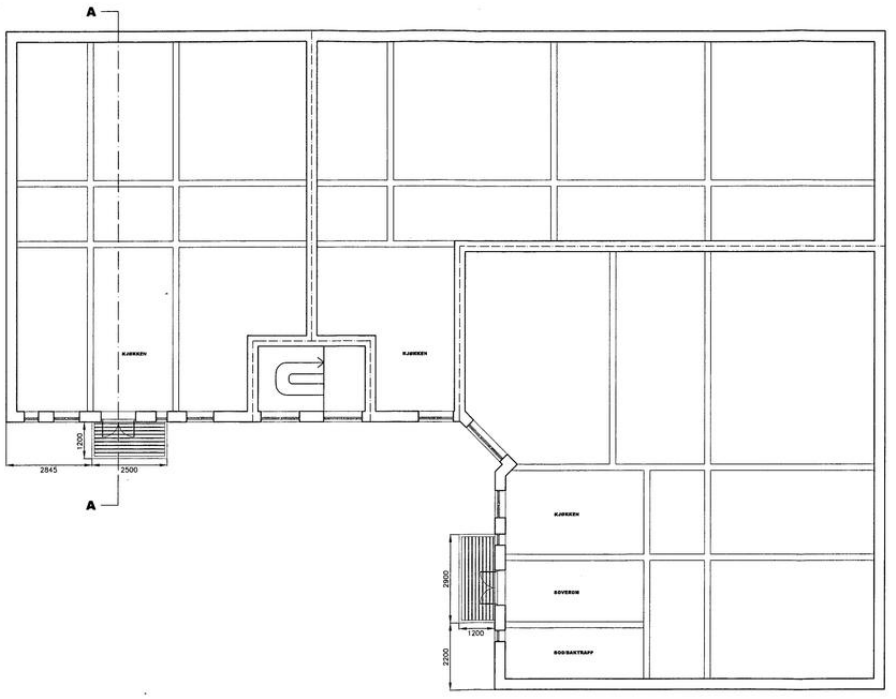
Tegningstittel:
Plan 4. Etasje

Dato:
12.06.2012

Målestokk:
1:100

Sign.:

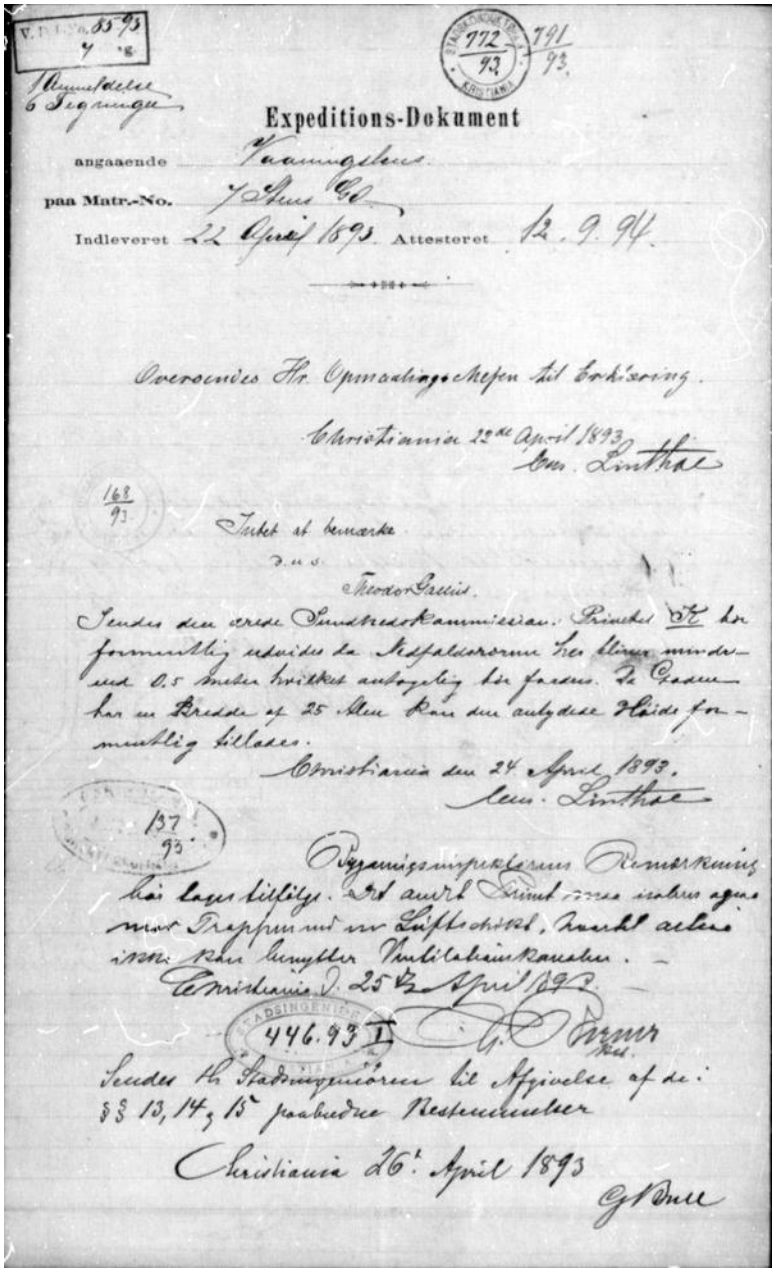

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Soverom/stue
Kjøkken
Entré
Soverom/stue
Entré
Entré
3 Soil
4 Soil
4 Soil
I II III VIII I - V IV III
SANITÆRANLEGG
Stensgaten 7.
Torolf Karlsen
Mål 1:100
Dato: 27-1-37



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
B	Tiltaket er revidert iht. Byantikvarens uttalelse	28.09.10	
A	Tiltaket er revidert iht. Balkongveilederen	23.09.10	

Prosjekt	STENSGATA 7			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN			
Orginaldato 10.04.2010	Tegnet av RRI - KR	Godkjent B-team FG	Målestokk 1:100	Revisjon B
Tegningsnr B1009-01	Dato/Sign	Dato/Sign		
Prosjektfase Byggesøknadstegninger	Godkjent for sidemannsk			

086



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 7 Sect 66

Indleveret 22 April 1893. Attesteret 12.9.94.

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania 22de April 1893
Chr. Linthoe

168/93

Intet at bemærke.

p.u.v.
Theodor Greis.

Sendes den creerede Syndsbrugskommission. Primus 5½ bør formentlig udvides da Kjældersrummene her kun ere mindre end 0.5 Meter hvilket ansvarlig bør forøges. De Gaderne har en Bredde af 25 Alen kan den anbydede Hjælp formentlig tillades.

Christiania den 24 April 1893.
Chr. Linthoe

137/93.

Byggningsinspectorens Bemærkninger ikke lagt tilbage. Det anvendte Princip synes ikke at være meget Trappen ind til Kjælderen, hvorfra adgang ikke kan benyttes til Cabinetsrummene. —

Christiania d. 25½ April 1893.

446.93 I

Sendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 26 April 1893

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Wang-Norderud AS
Fearnleys gate 10
0353 OSLO

Dato: 16 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402126-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 7	Eiendom:	216/180
Tiltakshaver:	Kristian Owren	Adresse:	Vøyensvingen 13, 0458 OSLO
Søker:	Wang-Norderud AS	Adresse:	Fearnleys gate 10, 0353 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STENSGATA 7

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (etablering av nytt bad) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Ingrid Sæther
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til:
Kristian Owren, Vøyensvingen 13, 0458, OSLO

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

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Beckmann bygg AS
Munkerudkleiva 9
1164 OSLO

Dato: 25.11.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201312759-5 Saksbeh: May Holm Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STENSGATA 7E	Eiendom:	216/180/0/0
Tiltakshaver:	Bjørg Monsen	Adresse:	Stensgata 7 E, 0358 OSLO
Søker:	Beckmann bygg AS	Adresse:	Munkerudkleiva 9, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 7 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.11.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312759			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan	A20-01	10.09.2013	1/13

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.11.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Bjørg Monsen, Stensgata 7 E, 0358 OSLO, bjomonsen@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Beckmann bygg AS
Munkerudkleiva 9
1164 OSLO

Dato: 25.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201312759-5 Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STENSGATA 7E	Eiendom:	216/180/0/0
Tiltakshaver:	Bjørg Monsen	Adresse:	Stensgata 7 E, 0358 OSLO
Søker:	Beckmann bygg AS	Adresse:	Munkerudkleiva 9, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 7 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.11.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312759			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan	A20-01	10.09.2013	1/13

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.11.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Bjørg Monsen, Stensgata 7 E, 0358 OSLO, bjomonsen@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2022
	201012028 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	STENSGATA 7	Eiendom:	216/180/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Stensgata 7	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Stensgata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.09.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen, da den sjette balkongen utgår i denne saken. Den er søkt om i ettertid og gitt ferdigattest i byggesak 202205598. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201012028			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 1	D 1	20.04.2010	1/9
Plan	B1009 -01	10.04.2010	1/13
Plan 2 etasje			8/6
Snitt "som-bygget"			8/7
Fasade 1 "som-bygget"			8/8
Fasade 2 "som-bygget"			8/9

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Stensgata 7, Stensgata 7, 0358 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Wang-Norderud Arkitekter
Fearnleysgate 10A
0353 OSLO

KOPI

Dato: 30 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401488-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 7	Eiendom:	216/180/0/0
Tiltakshaver:	Christian Samuelsen	Adresse:	Suhms gate 20A, 0362 OSLO
Søker:	Wang-Norderud Arkitekter	Adresse:	Fearnleysgate 10A, 0353 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 7

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

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

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

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

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Christian Samuelsen, Suhms gate 20A, 0362, OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Oslovegen 476
2100 SKARNES

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.11.2022
	202213889 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Veronica Kavochi Idland Kadasia	

Adresse:	STENSGATA 7E	Eiendom:	216/180/0/0
Tiltakshaver:	SIGBJØRN BREGNBALLE HOLTE	Søker:	OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Stensgata 7 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i bærekonstruksjon, mottatt 23.09.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213889			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Veronica Kavochi Idland Kadasia - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SIGBJØRN BREGNBALLE HOLTE, Stensgata 7E, 0358 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
STENSGATA 7E

Dato: 09.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520640
8800835

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 180

Vi viser til bestilling av 20251009 for STENSGATA 7E.

GNR. 216 BNR. 180

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1893.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

630 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

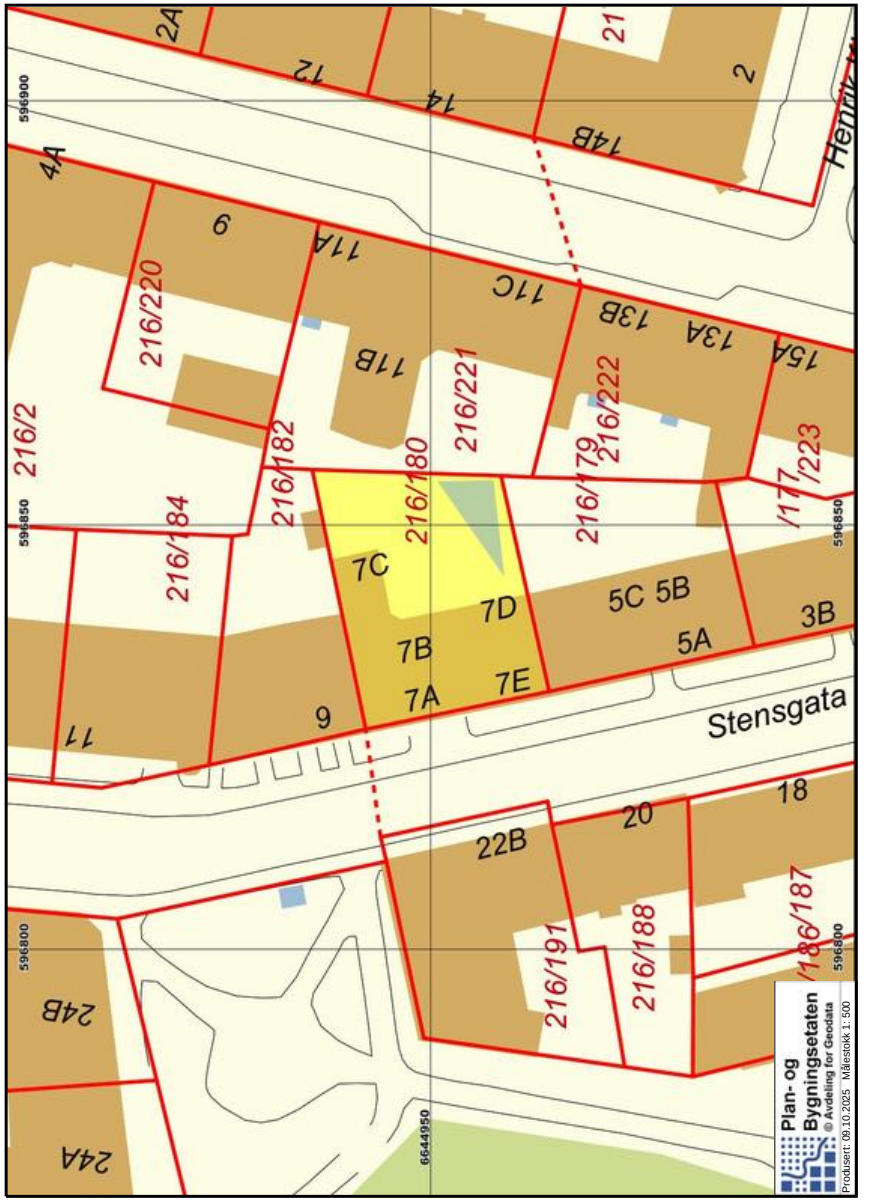
Kristin Tveit
Enhetsleder

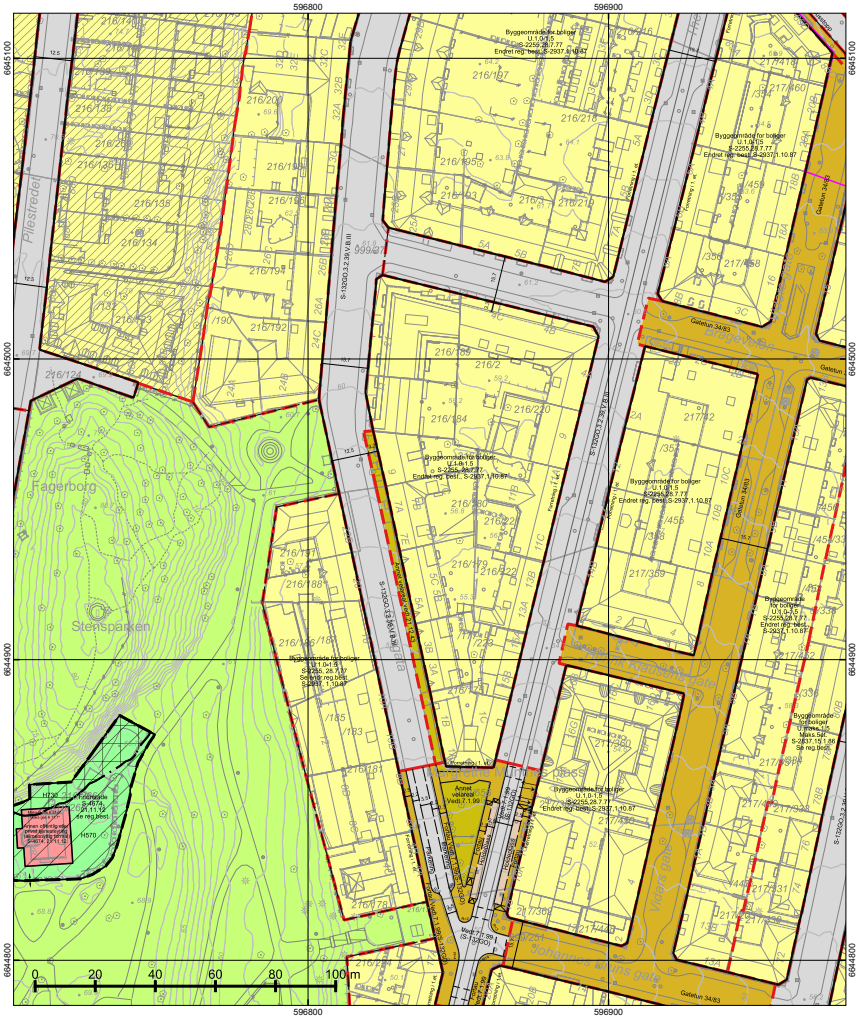
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148366/ 86520640
Deres ref.:
Adresse: Stensgata 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/180

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 3040 - Friområde

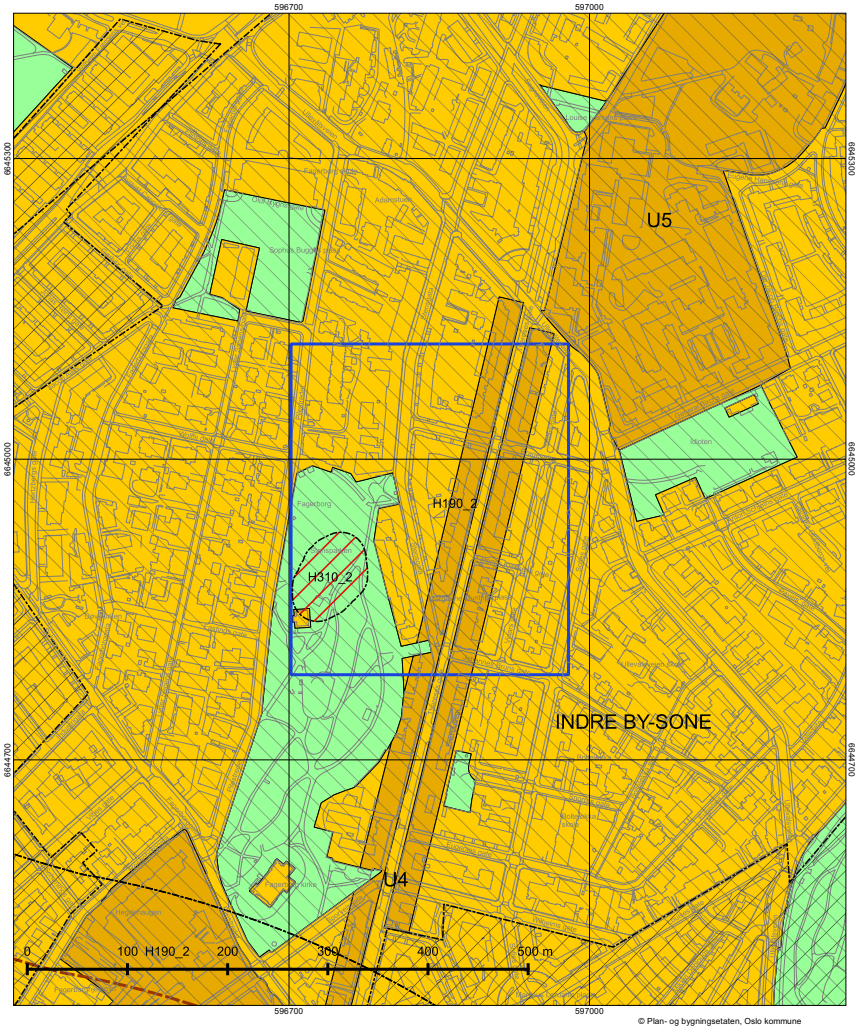
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148366/86520640
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 09.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 09.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-216/180 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stensgata 7E 0358 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Stensgaten 7 Postboks 4301 Nydalen 0402 OSLO
Eiernavn:	Stensgata 7 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 176 101,42
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 176 101,42

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**42 544,77**	**0,00**	25090004063530026	11731024	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**42 544,77**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	3 888,00
Renovasjonsgebyr	25 122,26
Vann- og avløpsgebyr	147 091,16
Totale avgifter	**176 101,42**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-216/180/0/10 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stensgata 7E 0358 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Mæhlum Kjetil Øyråker Stensgata 7 C 0358 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Mæhlum Kjetil Øyråker	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613637233
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
080357	JOHNS JACK HOLTER	H0502	STENSGATA 7E, 0358 OSLO
270661	JOHNS KATHERINE ALICE	H0502	STENSGATA 7E, 0358 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	216	180

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn:: 651847 Tinglyst: 16.06.2022
STATENS KARTVERK

24.05.2022 09:38

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

2015-22

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ludvig Nyseng 48942909

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Jack Holter Johns	080357[redacted]	986635122	95038451

Adresse	Postnummer	Poststed
Stensgata 7E	0358	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	216	180	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
15	080357[redacted]	Jack Holter Johns	3/5
15	270661[redacted]	Katherine Alice Johns	2/5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
15	B	73	
		Nevner = 1020	

Dato 6/10/21 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Revidert 14.01.22

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Var seksjon 15 (loftsleilighet) er oppført i grunnboka med et BRA på 94. (Sameiebrøk 94/1041). Ref grunndata 2006/263052-1/200 reseksjonering/deling av seksjonen.
Basert på takst datert 10.04.2019 ved kjøp av eiendommen er det oppgitt BRA 73 m2 og BTA 80m2. Nylig kontrollmåling basert på NS 3940 bekrefter arealene oppgitt i takst. Vi hadde tidligere en sak mot skatteetaten ifm med eiendomsskatt hvor de opererte med BRA iht grunnboksdata. Vi klaget og fikk godkjent korrigering til 73 m2.. Vi oppdaget i sommer at fellesutgifter er basert på nåværende sameiebrøk 94/1041. Vi ønsker dette korrigert da dette er et uforholdsmessig stort avvik ift taksert og oppmålt BRA på 73m2. Vi er inneforstått med at dette kunne vært adressert i sameiemøtet, men finner det svært lite sannsynlig at dette blir vedtatt av alle seksjonseiere. Vedlagt utdrag takst og vedtak skattetaten

Sameiebrøk endres for gnr. 15. Nevner synker, ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
06.10.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Revidert 14.04.22

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
15	Oslo 06.10.21		JACK HOLTER JOHNS
15	Oslo 06.10.21	Katherine A. Johns	KATHERINE ALICE JOHNS

Dato	Innsenderens underskrift
06.10.2021	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 04052022		Kjetil Mælhum
Oslo 04052022		Daniel Ham

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
15	Oslo 06.10.21		KATHERINE ALICE JOHNS

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	216	180		15

Dato	Underskrift	Stempel
18.5.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift

JHS 05.05.22

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
6/10/21	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0431/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 7E 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 180, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no