

Stensgata 4A



Velkommen til

Stensgata 4A



Salgsoppgaven produsert 9. februar 2025

ADAMSTUEN

Klassisk og stilren 3-R m/vestvendt balkong | Oppusset i 2017 | Originale stukkatur og rosetter | Stensparken som nabo

Prisantydning	7 650 000,-
Fellesgjeld	148 128,-
Omkostninger	196 300,-
Totalpris	7 994 428,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 801,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Megler	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- VELKOMMEN TIL STENSGATA 4A!

- Leiligheten ligger rolig og idyllisk til på Adamstuen, med Stensparken som nærmeste nabo, og tilbyr en fredelig og naturskjønn beliggenhet.

- Fremtredende kvaliteter:
- Innbydende 3-roms med godt utnyttet planløsning
- Vestvendt balkong på ca. 5,6 m^2 med sol fra ettermiddag til kveld
- Flere nøye gjennomførte oppgraderinger utført i 2017
- Bevarte originale detaljer som stukkatur og rosetter
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Karakteristisk original teglsteinsvegg i entré
- Lekker 1-stavs parkett
- Spesialbygd bokhylle i stue
- Klassisk bygård fra 1895 med sjarm og historisk preg
- Sentralt og barnevennlig område
- Kort vei til offentlig transport, som gir enkel tilgang til resten av byen
- Ettertraktet beliggenhet på Adamstuen

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	6 kvm

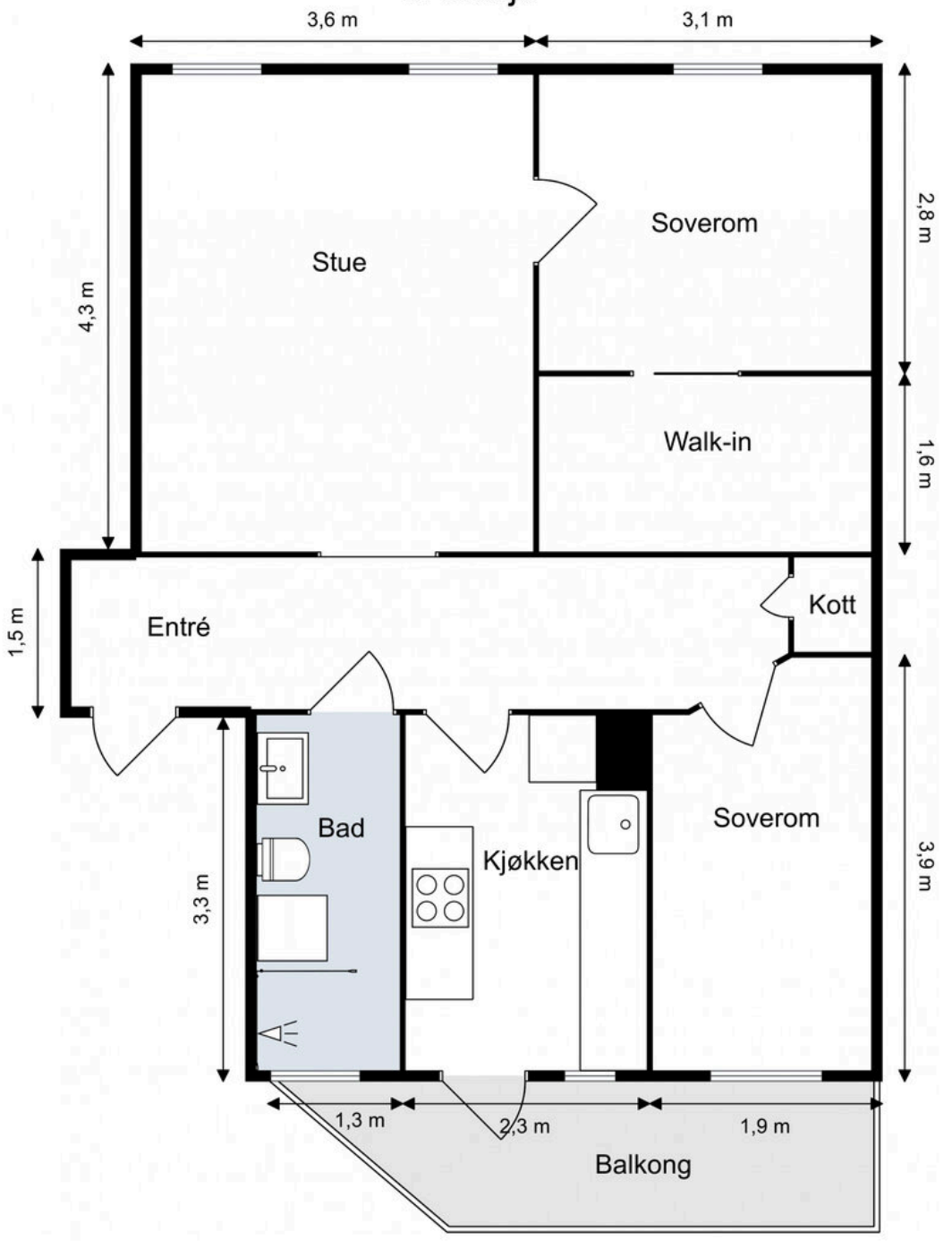
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, walk-in closet, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Stensgata 4A, 0358 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

































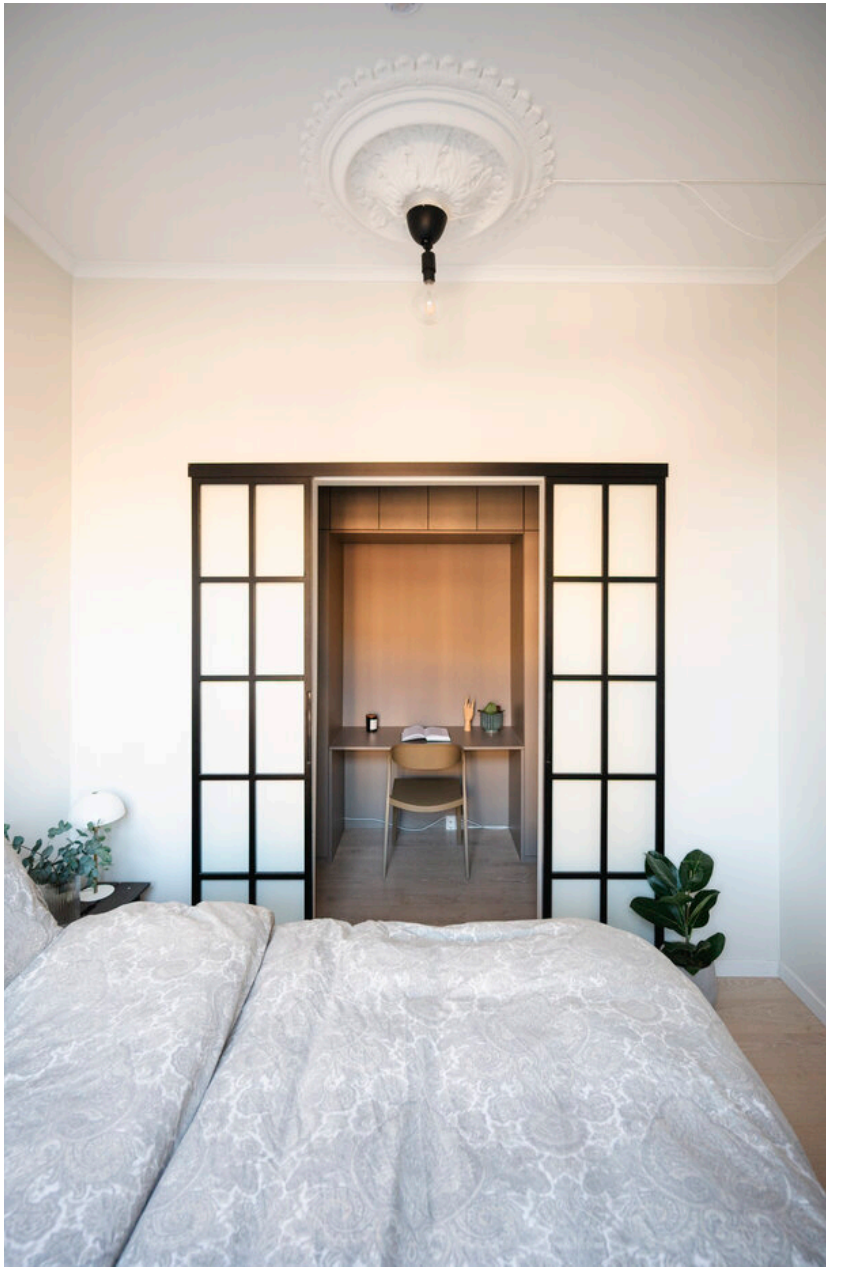


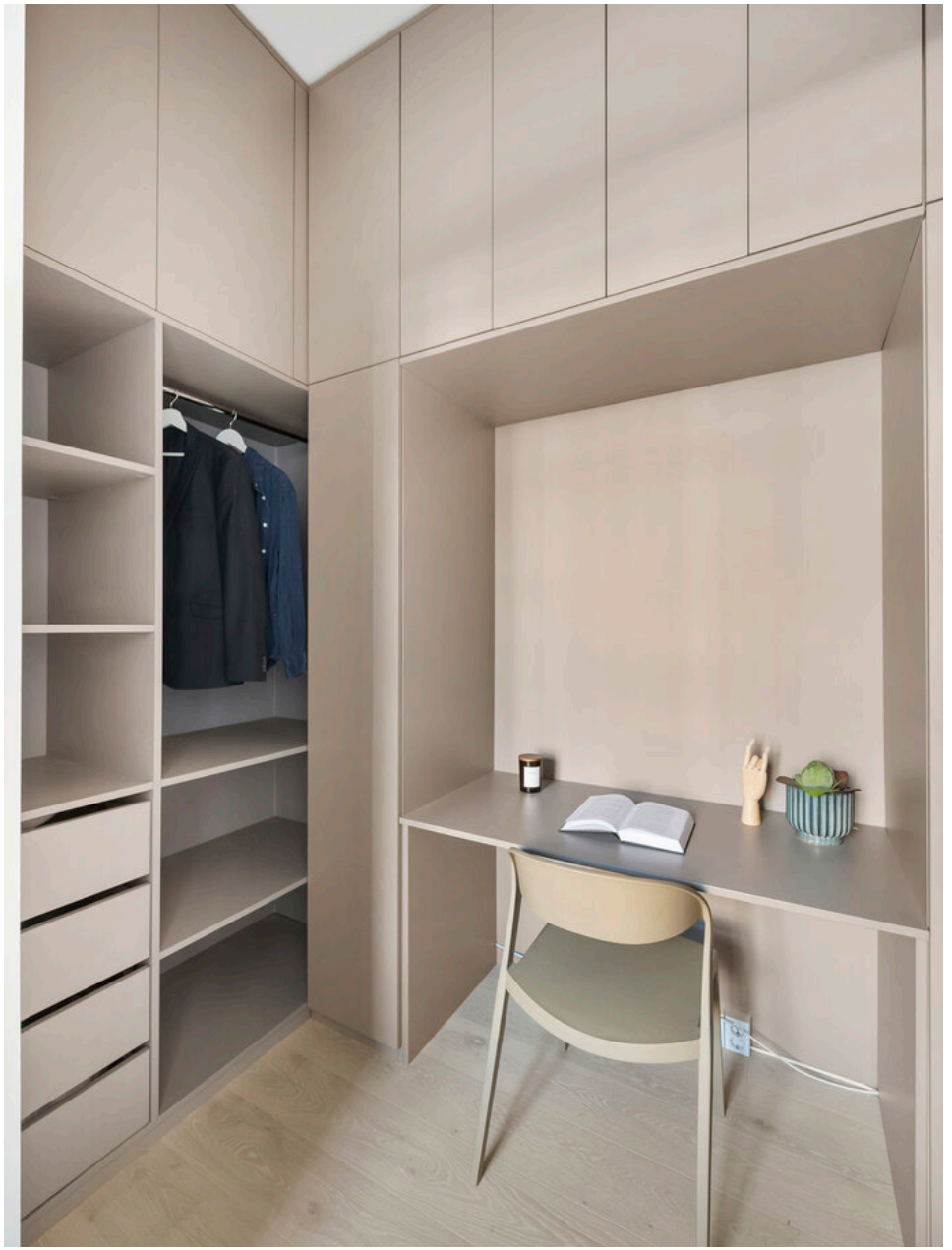


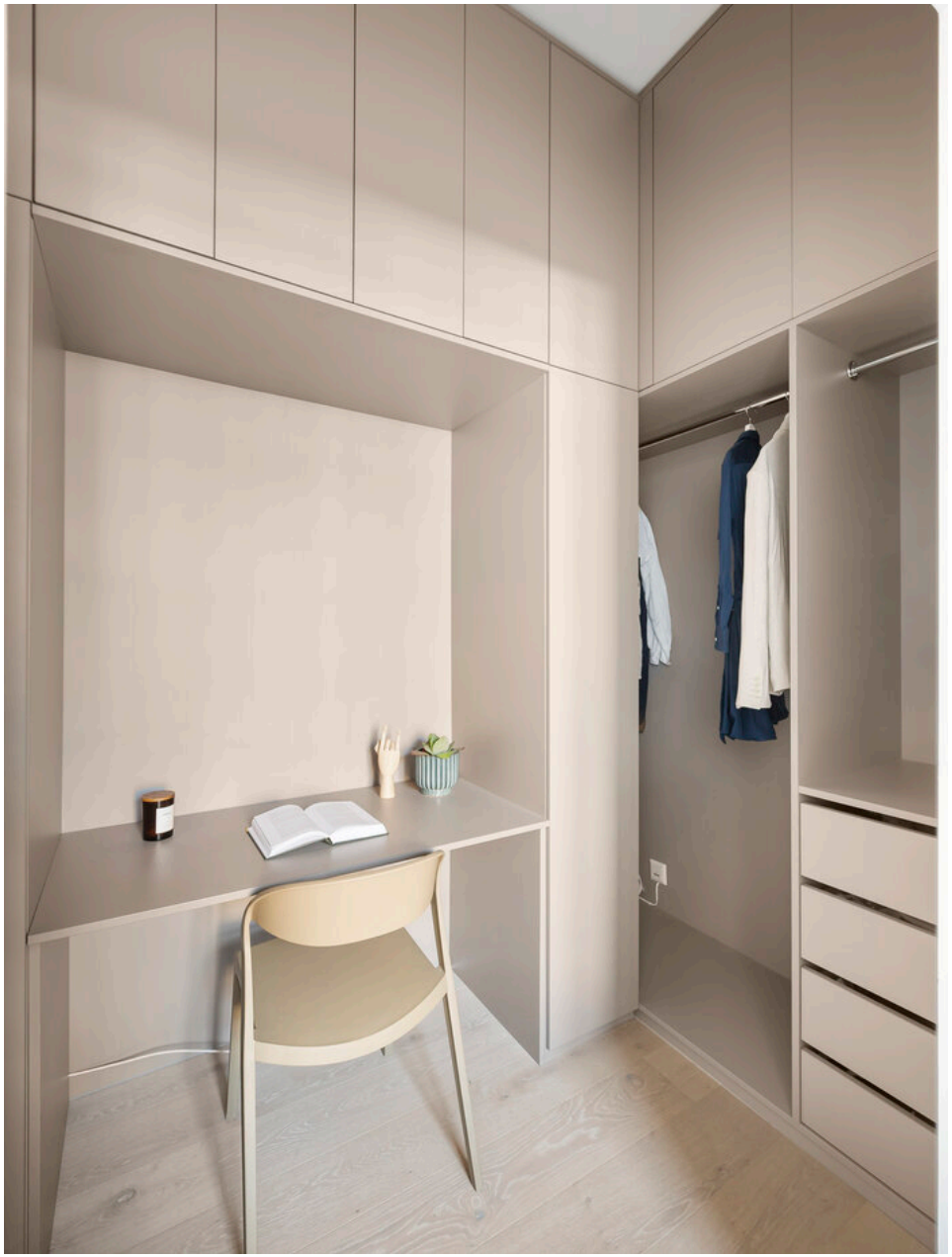






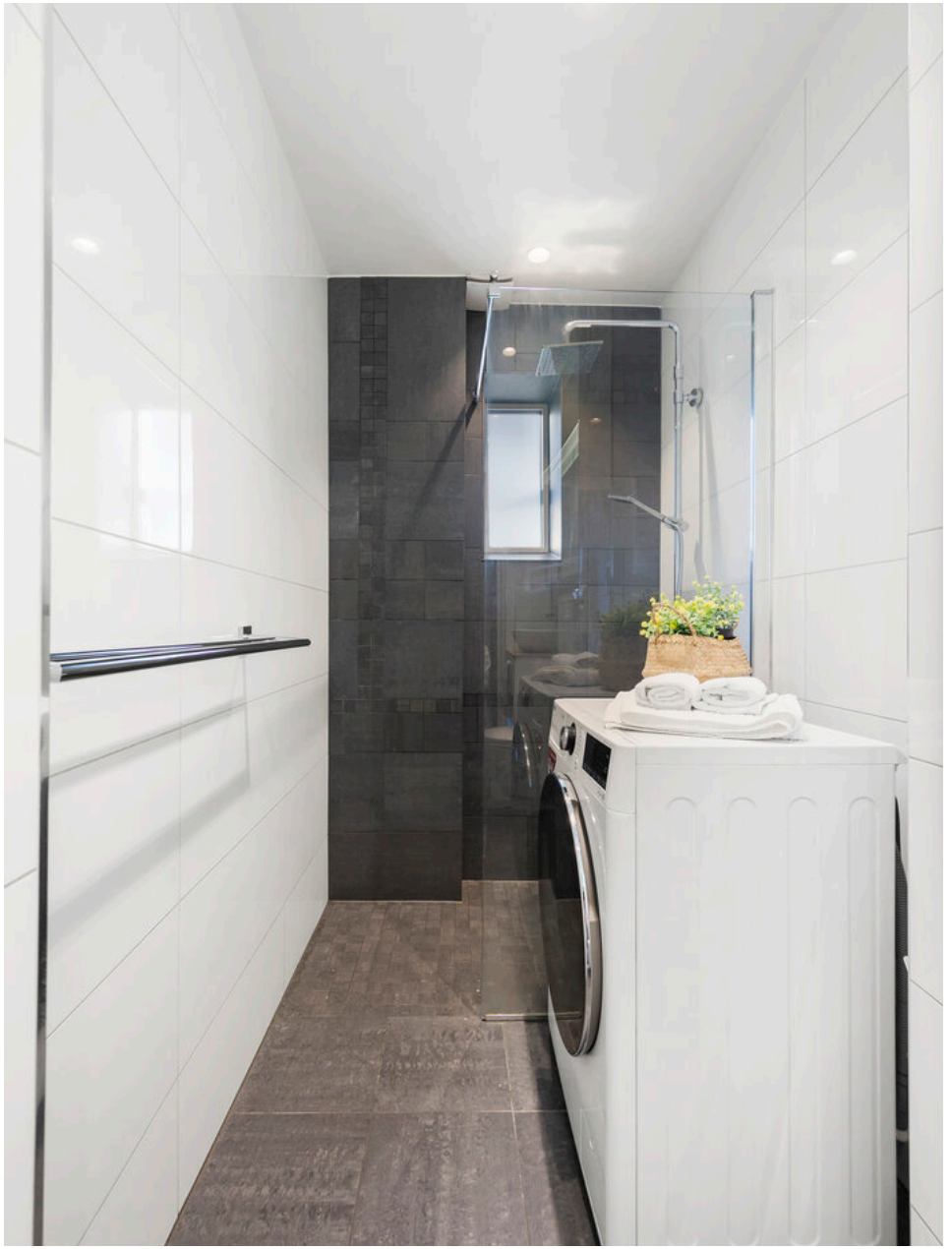






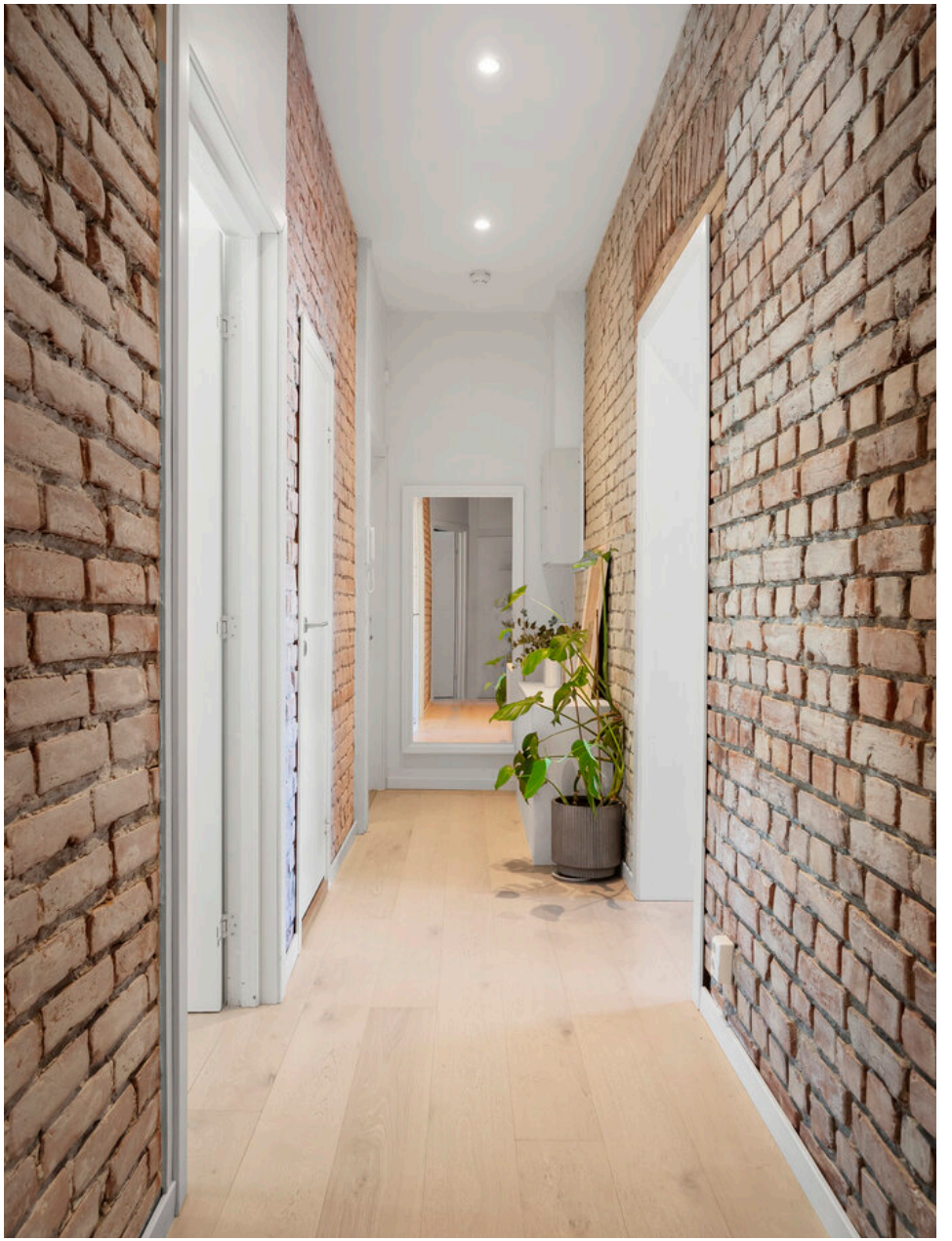













P
09-20
(09-20)
furu-
helvete
FRISÖR
SARDAS


BISLETT DELIKATESSER
INNRAMMING

Informasjon

Stensgata 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0039/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stensgata 4A, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 178, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lars Valheim
Ida Haug

Kjøpesum og omkostninger
7 650 000,- (Prisantydning)
148 128,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 798 128,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
194 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 994 428,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 007 128,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, walk-in closet, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

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

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, walk-in closet, to soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten byr på en innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk, med en karakteristisk original teglsteinsvegg som setter en sjarmerende tone for resten av boligen.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og innbydende, med en imponerende takhøyde på 3,06 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gir rommet en åpen og luftig atmosfære. Den fleksible planløsningen gir mulighet for flere møbleringsalternativer, og det er god plass til både en komfortabel sofagruppe, TV-møbler og et spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med stilren 1-stavs parkett, som sammen med de nydelig malte overflatene i moderne og delikate fargetoner, skaper en innbydende og tidløs ramme for hjemmet ditt. Boligen har flere klassiske detaljer, som stukkatur og elegante rosetter, som tilfører en ekstra dimensjon av sjarm og karakter til rommene

KJØKKEN M/UTGANG TIL BALKONG:
Det moderne kjøkkenet er praktisk utformet med rikelig skap- og benkeplass, og har stilrene, glatte fronter som gir et rent og tidsriktig uttrykk. Benkeplaten i stein, med nedfelt vask, tilfører både funksjonalitet og et sofistikert preg. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Over kokeområdet er det installert en effektiv kullfilterventilator som sørger for godt luftskifte og et behagelig inneklima.

Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 5,6 m^2, som nyter godt av sollys store deler av dagen. Med plass til utemøbler, beplantning og en gassgrill, kan du enkelt skape en koselig uteoase som inviterer til både rolige stunder og sosialt samvær i solfylte omgivelser

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL WALK-IN-GARDEROBE:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse og delikate fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

Fra soverommet er det umiddelbar tilgang til en romslig og funksjonell walk-in-garderobe, som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og tilbehør. Garderoben er perfekt organisert for å skape orden og oversikt, og gir et elegant

og praktisk element til boligen.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Baderommet er pent flislagt og har innfelte downlights samt elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Det er også opplegg for vaskemaskin, og en elektrisk styrt vifte sørger for god ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7,4 m^2. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988. Vindu med koblet glass i tre ramme.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater, innfelt downlights i entre og kjøkken. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,06 m og 2,97 m i gang.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

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

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller

tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og våtromsgruppen. Pristiulbud fra 16/06/2027- Sluttrapport fra 09/04/2018 av tilbud over.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluttkontroll fra Fagerborg installasjon AS. per 09/04.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Høst 2024. Tilsynsrtapport 12/11/2024 uten avvik.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget lettvegg og garderobe på soverom ut mot stensgata. FIrma: Din byggpartner AS og Garderobeeksperten. Har faktura.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takform, tekket med takstein. (ikke besiktiget).

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988. Vindu med koblet glass i tre ramme.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5,6 m^2, det er lagt terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

- TG2 -

Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må foretas lokal utbedring. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dører:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig dør - bad:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Svelling i nedre kamt av døren til bad.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

3. etasje - bad - Overflater vegger og himling:
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.

3. etasje - bad - Overflater Gulv:
Svertesopp er registrert
Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- TGIU -
3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 649 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 801,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per dags dato: kr. 4 801,-

Herav:
Renter og avdrag kr. 1 346,-
Felleskostnader kr. 3 455,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel og revisjon, lønn og honorarer, drift og vedlikehold, eksterne tjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, betaling av renter og avdrag på fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 581 652,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 326 606,- 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

Sameiet Stensgata 4 har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med mulighet for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stensgata 4, orgnr. 981920023

Om sameiet

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

Vaktmester- og renholdstjeneste
Sameiet Stensgata 4 h. Byttet høsten 2023 fra Bygårdsservice til ForTrinn Drift AS. Selskapet tar seg av vask, snømåking, bytting av matter og forefallende vedlikehold.
3 hovedtrapper med tilhørende inngangsparti vaskes hver annen uke fra 01.10 – 30.03 og hver tredje uke fra 01.04 – 30.09

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

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

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 128,- pr. 01.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987159874, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.02.2025: 7.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 04.02.2025: 3 578 214
Andel av saldo: 148 129
Første termin/første avdrag: 30.11.2015 (siste termin 31.10.2040)

Fellesformue

Kr 50 224,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. -15 199,-. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kr. -240 263.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89571677

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 692 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Adamstuen, et populært og veletablert boligområde. Du finner alt du trenger rett utenfor døren, inkludert kafeer, restauranter, dagligvarebutikker, offentlig transport og grøntarealer.

Adamstuen:
Nærområdet har et bredt utvalg av fasiliteter, inkludert populære kafeer som Kaffebrenneriet og Godt Brød, flere dagligvarebutikker, Vinmonopol og andre butikker. Bislett og Thereses gate er også i nærheten, med et mangfold av butikker, kafeer og restauranter som Laundromat, United Bakeries og St. Lars. Thereses gate har nylig blitt oppgradert og tilbyr et bredt utvalg av tjenester og spisesteder.

I umiddelbar nærhet til leiligheten finner du også St. Hanshaugen og Majorstuen, to pulserende områder med et mangfold av butikker, kafeer og rekreasjonsmuligheter. På St. Hanshaugen kan du utforske nisjebutikker og kafeer som Gutta på Haugen, Kolonialen, Pascal, Smalhans og Java kaffe- og vinbar. Mens Majorstuen byr på Norges mest kjente handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien, med et bredt utvalg av shoppingmuligheter og spisesteder.

Grøntarealer:
Det er rikelig med grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Idioten og Stensparken er bare et steinkast unna og er populære steder for avslapning og sosialt samvær om sommeren, med uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. I tillegg er det kort vei til den vakre parken på St. Hanshaugen, som byr på fantastisk utsikt.

Det planlegges også spennende utviklinger i området, med Oslo kommune som har kjøpt området Veterinærhøgskolen. Det er planer om å bygge et bydelssenter, skole og parkområde, som vil berike lokalsamfunnet ytterligere.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet (Stensgaten, Adamstuen Torg,) som tar deg raskt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og OsloMet. Stasjoner som er fem minutters gange unna boligen er Vestre Aker kirke og Ullevål Sykehus.

Dagligvarebutikker:
Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i området, inkludert Joker, Coop Extra, Kiwi og Bunnpris. Lenger nede i Pilestredet/Dalsbergstien finner du også en Coop Mega.

For studenter er OsloMet og Tannlegehøyskolen innen gangavstand, og det er gode kollektivmuligheter til andre universiteter som Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 02.02.1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger, datert 2006.
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for innredning av baderom og wc, datert 1938.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Avvik: Dør fra gang mot soverom (Thereses gate) er fjernet. Walk-in er etablert.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

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

Stensgata 3 - Installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 201916935 - Byggesak
Mottatt sak: 16.10.2019
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 18 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202317783 - Byggesak
Mottatt sak: 04.12.2023
Status: Tillatelse gitt

Thereses gate 20 - Innredning av nye baderom for plan 1 til 4
Saksnummer: 200913600 - Byggesak
Mottatt sak: 19.11.2009

Status: Mottatt søknad om endring

Thereses gate 20 A og B - Oppføring av syv balkonger
Saksnummer: 202461416 - Byggesak
Mottatt sak: 31.10.2024
Status: Tillatelse gitt

Johannes Bruns gate 14 B - Oppføring og oppdatering av forhage og nytt inngangsparti
Saksnummer: 201710396

Pågående plansaker:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - 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:

301/216/178/12:
03.08.1875 - Dokumentnr: 927187 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:178
Gjelder denne registerenheten med flere

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

17.06.1985 - Dokumentnr: 35431 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 36,800
MED PRIORITET ETTER NOK 353500
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2025 - Dokumentnr: 127596 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.06.1985 - Dokumentnr: 35431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 920/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

27.10.2000 - Dokumentnr: 63301 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 920/10000
Ny seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 460/10000

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

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) for tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 112,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 135 852,- 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. 3 625,-.

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 9. februar 2025

Megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Megler 2

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97581254

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Stensgata 4A

Stensgata 4A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	16 min 1.2 km
IIa skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km

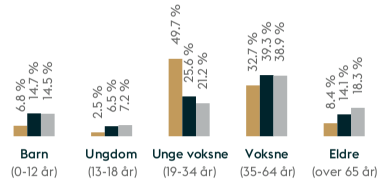
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Stensparken - balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	2 min
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Stensgata 4A , 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 178, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 Rapportdato: 07.02.2025 Oppdragsnr.: 22371-1102 Referansenummer: ON3758

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen Vår ref:

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1895. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Selveierleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5,6 m², det er lagt terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takform, tekket med takstein. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i entre og kjøkken. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,06 m og 2,97 m i gang.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

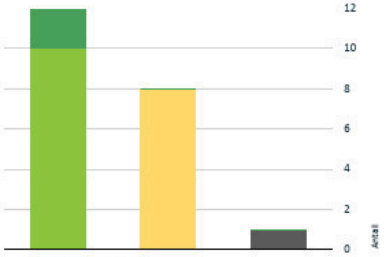
Avvik: Dør fra gang mot soverom (Thereses gate) er fjernet. Walk-in er etablert.

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

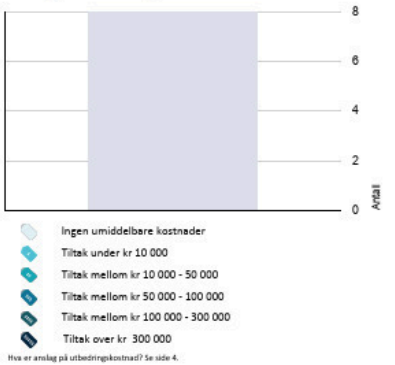
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendig dør - bad** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1895

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1988. Vindu med koblet glass i tre ramme.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 5,6 m², det er lagt terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takform, tekket med takstein. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i entre og kjøkken. Vegger med malte plater og teglstein. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,06 m og 2,97 m i gang.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør og skyvedør til walk in med stål og glassfelt.

TG 2 Innvendig dør - bad

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Svelling i nedre kamt av døren til bad.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjhjørne med glassfelt. Opplegg for vaskemaskin

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduer.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Sluttkontroll for hele anlegget 2018.

Inntak og sikringsskap

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





Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

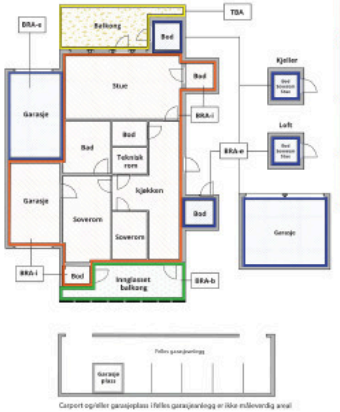
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	63			63	6
Kjeller		7		7	
SUM	**63**	**7**			**6**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, walk-in closet, 2 soverom, kjøkken, og stue.		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 7,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Dør fra gang mot soverom (Thereses gate) er fjernet. Walk-in er etablert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ida Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	178		12	692 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 4A, 0358 OSLO

Hjemmelshaver
Ida Haug og Lars Valheim

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET STENSGATA 4	460 / 10000	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	981920023

Felles formue
Kr. 50 224 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 148 512 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	89571677			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Stensgata 4A , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 178
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ON3758

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haug, Ida	9578-5999-4-3117347	2025-02-03 13:20:44
Valheim, Lars	9578-5993-4-2937304	2025-02-03 13:35:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. feb. 2025

Oppdragsnummer
20-0039/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensgata 4A, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Lars Valheim, Ida Haug

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og våtromsgruppen. Pristiulbud fra 16/06/2027- Sluttrapport fra 09/04/2018 av tilbud over.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over.

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluttkontroll fra Fagerborg installasjon AS. per 09/04

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Høst 2024. Tilsynsrtapport 12/11/2024 uten 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?
Nei

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget lettvegg og garderobe på soverom ut mot stensgata. FIrma: Din byggpartner AS og Garderobeeksperten. Har faktura

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges 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: 20-0039/25

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4	**Vår ref.:**	375/12	**Fødselsdato eier:** 05.03.1990
Stensgata 4 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 01.04.1993
0358 OSLO	**Eiere:**	Cathrine Sjursen, Lars Valheim	
Organisasjonsnr: 981 920 023	**Seksjonsnr:**	12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 801**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 346
	Felleskostnader	3 455

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	148 128	Gjeld siste årsoppg.:	148 512
Klient ajourf. lån:	3 578 214	Klient gj. s. årsoppg.:	3 587 489

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987159874, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 7.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 189

Saldo per 04.02.2025: 3 578 214

Andel av saldo: 148 129

Første termin/første avdrag: 30.11.2015 (siste termin 31.10.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bjørn Bojsen
Adresse:	Stensgata 4 A
Postnr/-sted:	0358 OSLO
E-post:	sameietstensgata4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	148 512	Andre inntekter:	2 250
Annen formue:	50 224	Utgifter:	11 643		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	216/178 - seksjon:12
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89571677

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1995	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	62		

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4	**Vår ref.:**	375/12	**Fødselsdato eier:** 05.03.1990
Stensgata 4 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:** 01.04.1993
0358 OSLO	**Eiere:**	Cathrine Sjursen, Lars Valheim	
Organisasjonsnr: 981 920 023			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	375-033	P-rom	62

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4	**Vår ref.:**	375/12	**Fødselsdato eier:**	05.03.1990
Stensgata 4 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	01.04.1993
0358 OSLO	**Eiere:**	Cathrine Sjursen, Lars Valheim		
Organisasjonsnr: 981 920 023				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

10.1.01-MB: Leil. er delt to, ny leil nr. 26. Dette er reseksjonert.

Annen informasjon:

Sameiet Stensgata 4

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 18.03.2024, kl 17:00

Sted: OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til sameietstensgata4@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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 2024 i Sameiet Stensgata 4 mandag 18.03.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Stensgata 4

Mandag 18.03.2024, kl 17:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Stensgata 4

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Sameiet er inne i en periode der det blir mange vedlikeholdsprosjekter og stor arbeidsmengde på styremedlemmer, i tillegg er det en generell prisstigning.

Styrehonoraret foreslås derfor satt til kr 100.000,-

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Befaring av gård og vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

Denne takstrapporten gir en profesjonell vurdering av bygårdens tilstand i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17). Det er viktig å understreke at en grundigere teknisk gjennomgang er nødvendig for å bekrefte tilstanden, spesielt med tanke på de utvendige konstruksjonene og tekniske føringer innvendig. Videre oppfølging og tiltak anbefales for å sikre eiendommens verdi. Alle oppgitte estimater kan/vil avvike da dette kun var en visuell befaring.

Anbefalt prioritering:

1: Utskifting av teglstein i kjeller

2: Betonggulv portrom

3: Varmtvannsberedere Utføres av de seksjoner som eier berederne

4: Fasade C

5: Fasade A + B

6: Vinduer

Forslag til vedtak: Murerkompagniets rapport tas til etterretning

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utarbeide langsiktig vedlikeholds og finansieringsplan

Basert på rapporten fra Murerkompagniet, gis styret i oppdrag å utarbeide en langsiktig plan for kommende vedlikehold og hvordan dette vedlikehold skal finansieres.

Det foreslås videre at man, uten opphold, setter i gang rehabilitering av grunnmur i kjelleren.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold av gården, samt å iverksette strakstiltak med en kostnadsramme på inntil 400.000,-

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Eivind Oldertrøen

Grete Holstad

Henriette Ødegaard

Henriette Ødegaard har imidlertid solgt leiligheten og ønske rå tre ut av styret som følge av dette

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, 02.03.2024

Styret i Sameiet Stensgata 4

Styreleder, Bjørn Bojsen
Styremedlem, Eivind Oldertrøen Solli
Styremedlem, Henriette Ødegaard
Styremedlem, Grete Johanne Holstad

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Stensgata 4

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Bjørn Bøjsen
Styremedlem, Eivind Oldertrøen Solli
Styremedlem, Henriette Ødegaard
Styremedlem, Grete Johanne Holstad

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietstensgata4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgata 4

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgata 4 h. Byttet høsten 2023 fra Bygårdsservice til ForTrinn Drift AS.

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

Kontaktperson er Martin Hauge 93606635

Stensgata 4 - Tilbud på et Fortrinn

Innendørs

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

Vaskerutine

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

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

Vaktmesterrutine

Innendørs

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

Dette koordineres av styret.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Inngått avtale med bygårdsservice om ettersyn og vedlikehold av brannslokkingsutstyr.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2022-2033: Det er leid inn et uavhengig firma, som har levert en rapport som skal danne grunnalg for hva som bør prioriteres og når. Dette gjelder de store tingene som kjeller, Grunnmur, drenering, fgasader, tak avløp osv.

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

2016
- Utbedringer av sykkelbod, montering av heldekkende vegg med dør og kodelås. -Beising av barnevognsbod, sykkelbod og platting.
2015
- Rehabilitert taket til hele sameiet, inkludert balkongene til alle 4 loftsleilighetene.
2014
- Installasjon av led lamper (med sensor) i trappeoppg. B. - Utbedring drenering i bakgård (senking av kum og montering av tilleggssluk). - Montering av holdere mot duer på fasade karmer/vinduer i indre gård, oppg. B og C.
2013
- Oppsett av platting i bakgårdens/hagens indre del av gården. - Fylt på singel på uteplass i hele bakgården. - Utbedre tak i kjelleren (bod tilhørende seksjon 22). - Utbedre deler av taket i oppgang A.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 16 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Få oversikt over utestående og fremtidig nødvendig vedlikehold. En del tekniske installasjoner har måtte hastereparere som følge av manglende vedlikehold.

Det er gjort beregninger av vedlikeholdsutgifter i de kommende årene og man har laget en plan for at økonomien skal tåle dette.

Fellesutgifter har stått stille lenge og det er nødvengig med et større hopp for å ta igjen prisstigningen.

Det må også sees på om gjeld bør planlegges raskere enn opprinnelig, da det kommer flere store vedlikehold lenge før gjeld er nedbetalt.

Det er avholdt en dugnad og noe forefallende arbeid er utført av styret.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -240 263, og endringer i disponible midler på kr -354 761.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

14.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgata 4

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 115 748	1 123 824	1 115 785	1 394 731
Sum		**1 115 748**	**1 123 824**	**1 115 785**	**1 394 731**
Sum		**1 115 748**	**1 123 824**	**1 115 785**	**1 394 731**
Forretningsførsel og revisjon	2	82 980	78 782	80 880	82 500
Lønn og honorarer	3, 4	91 280	91 280	91 280	114 100
Vedlikehold	5	143 259	26 647	145 000	520 000
Eksterne tjenester	6	122 434	78 063	78 250	92 000
Kabel-tv og bredbånd		124 859	102 643	108 396	135 000
Forsikring		82 248	75 233	82 100	88 000
Kommunale avgifter		219 783	185 185	207 755	265 000
Brensel og strøm		46 164	38 890	60 000	50 000
Andre driftsutgifter	7	17 010	12 084	20 000	20 000
Sum		**930 017**	**688 808**	**873 661**	**1 366 600**
Driftsresultat		**185 731**	**435 016**	**242 124**	**28 131**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra andre		7 097	0	0	0
Renteinntekter	8	40 222	13 813	1 400	0
Rentekostnad	9	248 249	172 704	203 156	268 394
Andre finansposter	10	0	6 664	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-200 930**	**-152 227**	**-201 756**	**-268 394**
Årsresultat	**11**	**-15 199**	**282 789**	**40 368**	**-240 263**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-119 019	-140 415	-130 330	-114 498
Andre endringer i disponible midler	11	-22 802	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-157 020**	**142 374**	**-89 962**	**-354 761**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 783	3 783
Til gode av forretningsfører		0	195
Forskuddsbetalte kostnader	12	218 782	198 793
Andre fordringer		0	3 854
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 245 891	1 228 724
Innestående på særvilkår		12 613	12 212
Sum omløpsmidler		**1 481 070**	**1 447 561**
SUM EIENDELER		**1 481 070**	**1 447 561**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 471 309	-2 754 098
Årets resultat	11	-15 199	282 789
Sum egenkapital	**13**	**-2 486 507**	**-2 471 309**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 699 629	3 818 648
Annen langsiktig gjeld	14	-22 802	0
Sum langsiktig gjeld		**3 676 827**	**3 818 648**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 014
Gjeld til forvaltningsklient		0	195
Leverandørgjeld		262 159	89 171
Påløpne renter		24 222	1 193
Annen kortsiktig gjeld		4 369	4 649
Sum kortsiktig gjeld		**290 750**	**100 222**
Sum gjeld		**3 967 577**	**3 918 870**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 481 070**	**1 447 561**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Stensgata 4

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Bojsen
Styreleder

Henriette Ødegaard
Styremedlem

Eivind Oldertrøen Solli
Styremedlem

Grete Johanne Holstad
Styremedlem

Noter 375 Sameiet Stensgata 4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	782 304	823 176	782 299	1 011 839
3607 Renter og avdrag	333 444	292 548	333 486	382 892
3617 Fjernvarmetillegg	0	5 000	0	0
3620 Strømavgifter	0	2 300	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	800	0	0
Sum	**1 115 748**	**1 123 824**	**1 115 785**	**1 394 731**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 000	5 000	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	67 608	63 240	67 600	70 000
Annen regnskapsførsel	10 372	10 542	8 280	7 500
Sum	**82 980**	**78 782**	**80 880**	**82 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	14 100
Sum	**91 280**	**91 280**	**91 280**	**114 100**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 948	7 476	145 000	520 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	45 625	5 126	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	12 603	1 874	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	17 146	2 412	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	16 938	9 759	0	0
Sum	**143 259**	**26 647**	**145 000**	**520 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	109 934	78 063	78 250	92 000
6740 Honorar konsulenttjenester	12 500	0	0	0
Sum	**122 434**	**78 063**	**78 250**	**92 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	720	864	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 200	210	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 526	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 717	3 076	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	863	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 857	2 092	20 000	20 000
Sum	**17 010**	**12 084**	**20 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	40 222	13 598	1 400	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	215	0	0
Sum	**40 222**	**13 813**	**1 400**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8156 Lånenr 8398.71.59874	248 249	172 704	203 156	268 394
Sum	**248 249**	**172 704**	**203 156**	**268 394**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	0	6 664	0	0
Sum	**0**	**6 664**	**0**	**0**

Noter 375 Sameiet Stensgata 4

Note 10 - Andre finansposter

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 347 339**	**1 204 965**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-15 199	282 789
Avdrag langsiktig lån	-119 019	-140 415
Annen langsiktig gjeld	-22 802	0
B. Årets endring i disponible midler	**-157 020**	**142 374**
C. Disponible midler 31.12	**1 190 320**	**1 347 339**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	87 137	82 248
1749 Forskuddsbetalte kostnader	131 645	116 545
Sum	**218 782**	**198 793**

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 375 Sameiet Stensgata 4

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**83987159874**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	7.45 %
Beregnet innfridd:	30.10.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 740 000
Lånesaldo 01.01:	3 818 648
Avdrag i perioden:	119 019
Lånesaldo 31.12:	**3 699 629**
Saldo 5 år frem i tid:	3 043 833

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987159874	1	207 346	207 346
	1	187 739	187 739
	3	178 012	534 036
	1	158 096	158 096
	2	153 155	306 310
	6	153 001	918 006
	3	150 839	452 517
	1	135 863	135 863
	1	114 995	114 995
	2	111 315	222 630
	1	108 691	108 691
	2	103 750	207 500
	1	98 964	98 964
	1	46 935	46 935

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgata 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgata 4

Styreleder	Bjørn Bojsen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Grete Johanne Holstad (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Henriette Ødegaard (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Eivind Oldertrøen Solli (sign.)	07.03.2024

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Stensgata 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgata 4 som viser et underskudd på NOK 15 199. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 7. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/07/2024 15:46:21

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

VEDLEGG



STENSGATA 4, OSLO



Tilstandsrapport, visuell befaring.

Murercompaniet AS

Takstrapport for Bygård

Eiendomsadresse: **Stensgata 4B**

Kunde: **Sameiet Stensgata 4**

Utført av: **Murercompaniet AS**

Dato for befaring: **27.09.2023**

Dato for rapport: **01.11.2023**

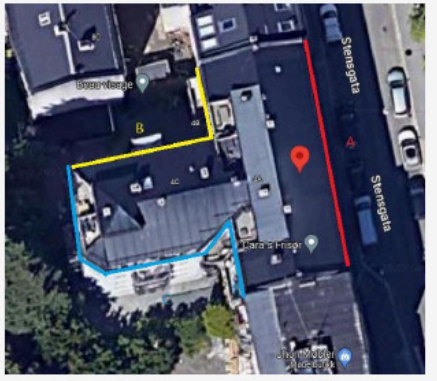
Innledning

Denne takstrapporten er utarbeidet for å vurdere tilstanden til bygården på den oppgitte eiendommen. Rapporten tar for seg både utvendige og innvendige forhold og gir en profesjonell vurdering basert på gjeldende standarder og regelverk, inkludert følgende referanser:

Tilstandsvurdering

Utvendig Tilstand:

Bygårdens utvendige tilstand begynner å bli moden for oppgradering da det er en del sprekker, løs murpuss, bom, feil type maling etc.



Fasade: A alternativ 1 (stillas, vask, små utbedringer, maling av fasade)

Gatefasaden er den beste av fasadene, men det anbefales utbedring av setningsskader, stedvis løs bom og en fasadevask og et lag med maling som en løsning for å forlenge levetiden til fasaden med 5-8 år..

Anbefalt utførelse om 2-5 år

Estimert kostnad: 1 450 000,- (forlenget levetid med 20-30 år)

Fasade: A alternativ 2 (leie gategrunn, leie lift, vaske fasade, flikke litt på skadene fra lift, flekkmale)

Estimert kostnad: 130 000,- (forlenget levetid med 1-5 år)

2

Fasade: B

Denne fasaden har en slemmet overflate og riktig maling. Det er flere setningsskader på denne fasaden som bør tas tak i ved neste oppussing. Det som er veldig lurt å gjøre ganske umiddelbart er å fjerne klatreplanten siden denne holder på fukt og kan over tid føre til skader på fasaden.

Anbefalt utførelse om 2-5 år

Estimert kostnad: 750 000,- (forlenget levetid med 15-20 år)

Fasade: C

Denne fasaden er i ganske dårlig stand og man bør vurdere en snarlig oppussing (1-3 år) av denne. Fasaden er malt med feil type maling og det er mye bom, løs puss og setningsskader. Siden det er så stort omfang av skader anbefaler vi at alle plane flater hogges ned i sin helhet og at malingen fjernes på trekninger, vindusomramminger og takgesims.

Anbefalt utførelse om 1-3 år

Estimert kostnad: 2 600 000,- (forlenget levetid med 20-30 år)

3



4

Kjeller

Kjelleren i bygården mangler tilstrekkelig ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvaliteten og fuktighetsnivået i kjelleren.

Det anbefales å kutte overkant av boddører for å sikre best mulig sirkulasjon. Det ble registrert at ventilasjonsanlegget er koblet til en timer noe som er ugunstig, da denne burde stå på hele tiden.

Kjelleren hadde større strukturelle problemer, men den generelle tilstanden var god. Strukturelle utfordringene er med teglsteinen som delvis har mistet sin bæreevne hvor større skader raskt kan oppstå ved evt. kollaps av ødelagte teglstein.

Teglsten:

I kjelleren er det til dels store skader på teglsteinene hvor mange teglstein har frostsprengt (pulverisert) og har mistet sin bæreevne. På flere av disse stedene er det punktbelastninger fra bæring for hele bygården. Det anbefales på det sterkeste at dette utbedres umiddelbart da en setningsskade på disse punktene vil medføre setningsskader oppover igjennom hele bygården, noe som vil medføre store kostnader for utbedring.

Anbefalt utførelse umiddelbart

Estimert kostnad: 350 000,-

5



6



7



8



9

Varmtvannsberedere:

Ved visuell befaring i kjeller ble det oppdaget at det sto varmtvannsberedere i et rom uten sluk eller vannstopper. Det anbefales på det sterkeste å få installert vannstopper umiddelbart slik at vannet blir stoppet ved en eventuell lekkasje. Ved neste oppussing anbefales det at varmtvannsberedere flyttes inn i enhetene hvor det er sluk.

Anbefalt utførelse umiddelbart

Estimert kostnad: 15 000,-



10

Betonggulv portrom:

Dette betonggulvet har store korrosjonsskader hvor armeringen har rustet og betongen har løsnet og sprukket opp. Det er uvisst i hvilken grad disse korrosjonsskadene har påvirket bæreevnen i betongen, men dette bør åpnes opp og kontrolleres ganske umiddelbart for å danne seg et bilde av hvilke tiltak som er nødvendige for å utbedre dette gulvet.

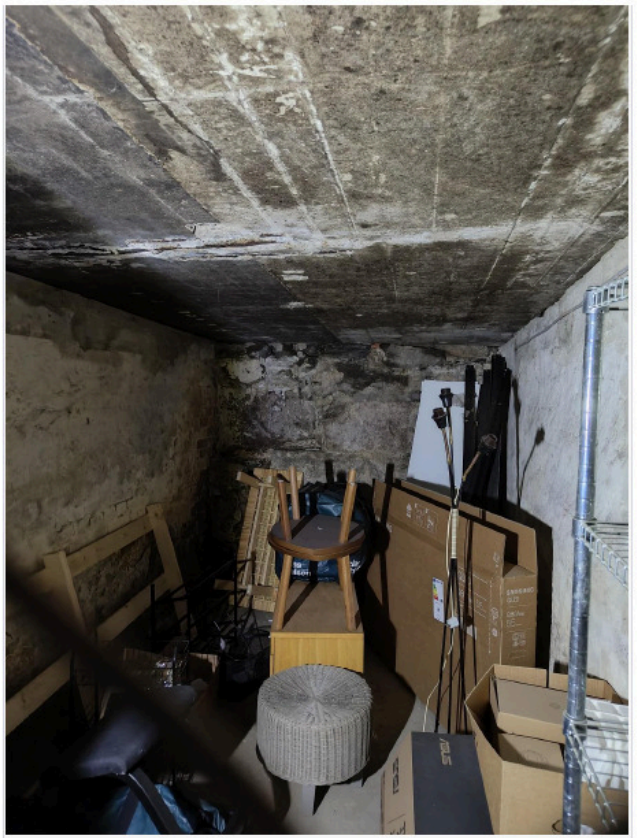
Anbefalt utførelse umiddelbart

Estimert kostnad: 200 000,-

11



12



13

1. Innledning Vinduer

Formålet med rapporten er å vurdere tilstanden til vinduene, fastsette deres forventede levealder og gi anbefalinger for vedlikehold og eventuell utskifting.

2. Inspeksjon av Vinduer

2.1 **Generell Tilstand**

- Vinduenes alder: Vinduene ble installert i 1989 og er derfor 34 år gamle. (Forventet levealder er ca 20-30år)
- Vinduenes type og materiale: Husmorsvinduer, med 3 glassfelt, sidehengslet og toppsving.
- Overflatebehandling: Vinduene er i god stand, med minimal tegn til aldersrelatert slitasje.

2.2 **Råte og Skader**

- Inspeksjonen av treverket på vinduene avslørte svært få indikasjoner på råte eller fuktskader. Vinduenes struktur er intakt og solid.

2.3 **Glass og Tetninger**

- Tetningene på 3-4 vinduer ble nøye sjekket og er i god stand, uten tegn til lekkasjer, kondens eller andre problemer.
- Glasset er i god stand og krever ingen umiddelbar utskifting.

3. Forventet Levealder

Basert på inspeksjonen og vinduenes alder, estimeres den gjenværende levetiden for vinduene til å være betydelig, trolig rundt 5-10år.

Dette estimatet tar hensyn til den nåværende tilstanden og forventet slitasje ved normal bruk.

4. Vedlikeholdsplan og Utskiftningsprognose

For å opprettholde vinduenes levetid og sikre deres funksjonalitet, anbefales følgende vedlikeholdstiltak:

14

4.1 **Malerarbeid**

- Gjennomføre periodisk maling av vinduene for å beskytte treverket mot værpåvirkning og forbedre estetikken. Dette bør gjøres om 1 - 2 år for å at de skal holde i 5-10 år til.

4.2 **Tetningsarbeid**

- Overvåke og vedlikeholde tetninger rundt vinduene regelmessig for å forhindre luftlekkasjer og vanninntrenging.

4.3 **Råtebehandling**

- Fortsett å inspisere vinduene for tegn på råte, selv om det for tiden er minimale indikasjoner. Råtebehandling bør utføres så snart det oppdages.

4.4 **Glassutskifting**

- Erstatt eventuelle skadede eller kondenserte glassruter umiddelbart for å opprettholde vinduenes funksjon og estetikk.

5. Utskiftningsprognose

Basert på den gjenværende levetiden og vedlikeholdsplanen kan sameiet forvente å bytte ut vinduene omtrent 5-10 år fra nå, avhengig av de aktuelle forholdene og vedlikeholdskvaliteten.

Dette vil bidra til å opprettholde bygningens verdi og komfort.

6. Konklusjon vinduer

Vinduene er i god stand og har et betydelig gjenværende levetidspotensial. Ved å følge vedlikeholdsplanen nøye og planlegge for en fremtidig utskifting når det blir nødvendig, vil sameiet kunne opprettholde vinduenes funksjonalitet og estetikk i årene som kommer.

Det anbefales å konsultere med en fagperson for ytterligere råd og planlegging av eventuelle vedlikeholds- eller utskiftningsprosjekter.

Estimert kostnad: 23 000,- pr. vindu.

15



16

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at i MC sin tilstandsrapport er det kun gjort en visuell-befaring.

Ved en eventuell kontrahering av MC som entreprenør så må det gjøres grundigere undersøkelser før endelig pris kan forelegges BH.

Konklusjon

Denne takstrapporten gir en profesjonell vurdering av bygårdens tilstand i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17).

Det er viktig å understreke at en grundigere teknisk gjennomgang er nødvendig for å bekrefte tilstanden, spesielt med tanke på de utvendige konstruksjonene og tekniske føringer innvendig.

Videre oppfølging og tiltak anbefales for å sikre eiendommens verdi.

Alle oppgitte estimater kan/vil avvike da dette kun var en visuell befaring.

Anbefalt prioritering:

1: Utskifting av teglstein i kjeller
2: Betonggulv portrom
3: Varmtvannsberedere
4: Fasade C
5: Fasade A + B
6: Vinduer

Med vennlig hilsen,

Murercompaniet AS

Thomas Bjerknes og Admir Jahic

17

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgata 4 mandag 18.03.2024 kl. 17:00 - OBF sine lokaler i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Stensgata 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere, til sammen 6 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ida Nilsen 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 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Sameiet er inne i en periode der det blir mange vedlikeholdsprosjekter og stor arbeidsmengde på styremedlemmer, i tillegg er det en generell prisstigning.

Styrehonoraret foreslås derfor satt til kr 100.000,-

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Befaring av gård og vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

Det vises til informasjon gitt i innkallingen, herunder rapport fra Murerkompagniet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utarbeide langsiktig vedlikeholds og finansieringsplan

Basert på rapporten fra Murerkompagniet, gis styret i oppdrag å utarbeide en langsiktig plan for kommende vedlikehold og hvordan dette vedlikehold skal finansieres.

Det foreslås videre at man, uten opphold, setter i gang rehabilitering av grunnmur i kjelleren.

Vedtak:
Styret gis mandat til å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold av gården, samt å iverksette strakstiltak med en kostnadsramme på inntil 400.000,-

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Eivind Oldertrøen
- Grete Holstad
- Henriette Ødegaard

Henriette Ødegaard har solgt leiligheten og trekker seg fra sitt verv som styremedlem.

Vedtak:
Ida Nilsen ble enstemmig valgt som styremedlem for **1 år.**

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.22.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Bjørn Bojsen, 1 år igjen
Styremedlem, Eivind Oldertrøen Solli, 1 år igjen
Styremedlem, Ida Nilsen, for 1 år
Styremedlem, Grete Johanne Holstad, 1 år igjen

Protokoll for Sameiet Stensgata 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Ida Nilsen (sign.)	19.03.2024

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET STENSGATEN 4

Vedtatt i sameiermøte
Den 29. april 2004
i medhold av lov om eierseksjoner
27. mai 1997, sist endret på sameiermøte 11. mai 2005

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3. FELLESUTGIFTER

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

Fordelingsbrøken er basert på areal:

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 5. BALKONGER

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

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE OG UTLEIE

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

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

§ 7. STYRET

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

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

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

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

§ 9. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

§ 12. OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATA 4

- Et hyggelig sted å bo

1. Virkeområde

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

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

2. Arbeidsfordeling, ansvar mv.

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

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

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

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

3. Fellesarealer – ryddighet og orden

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

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

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

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

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

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

4. Vask av innvendige fellesarealer

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

5. Vann og avløp

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

6. Låsing/lukking

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

7. Ro og orden – generalklausul

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

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

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

8. Brannsikkerhet

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

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

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

9. Dyrehold

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

10. Endringer av fellesarealer og innvendig i seksjonene

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

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

11. Vedlikehold og anvendelse av balkonger

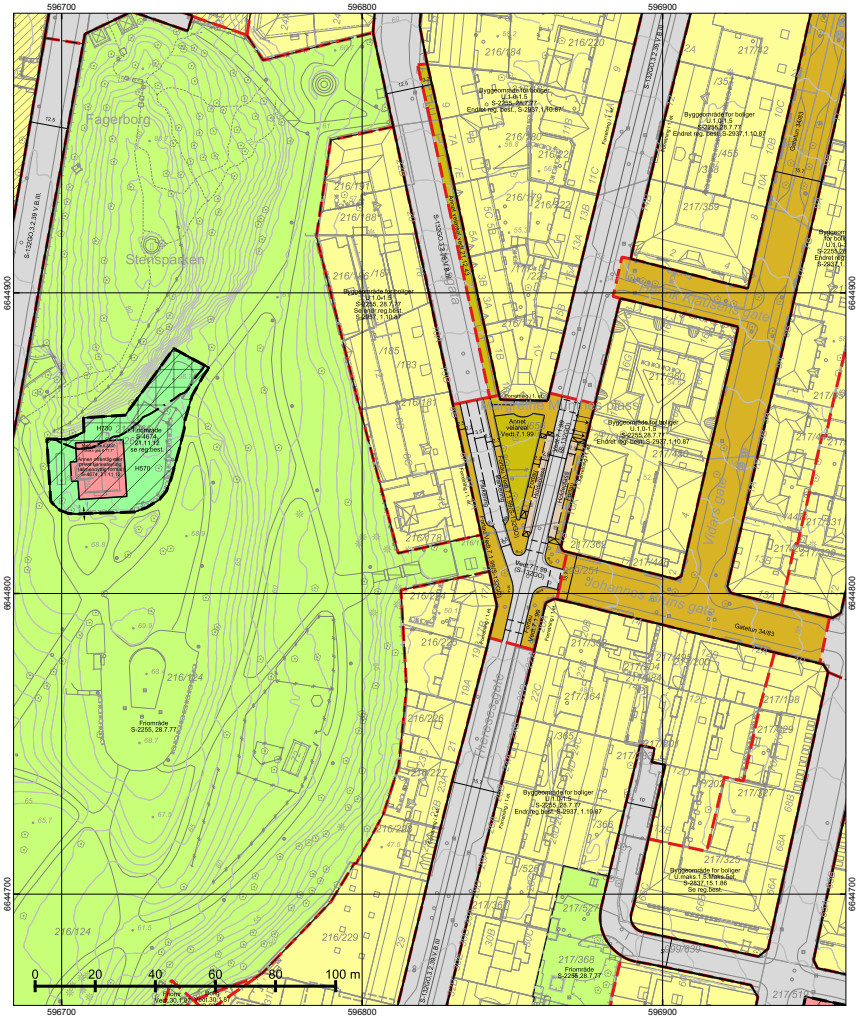
Sameierne plikter selv å vedlikeholde innvendige flater på balkongene, for eksempel ved å olje tregulv én gang i året. Endring av farge fra naturell må ikke skje uten forutgående vedtak på sameiermøte, og fordrer at alle skifter farge.

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

12. Generelt om brudd på husordensreglene

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

Vedtatt på sameiermøte i Stensgata 4, 19.04. 2012.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138014/ 86504853
Deres ref.: 197140
Adresse: STENSGATA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/178

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

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

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

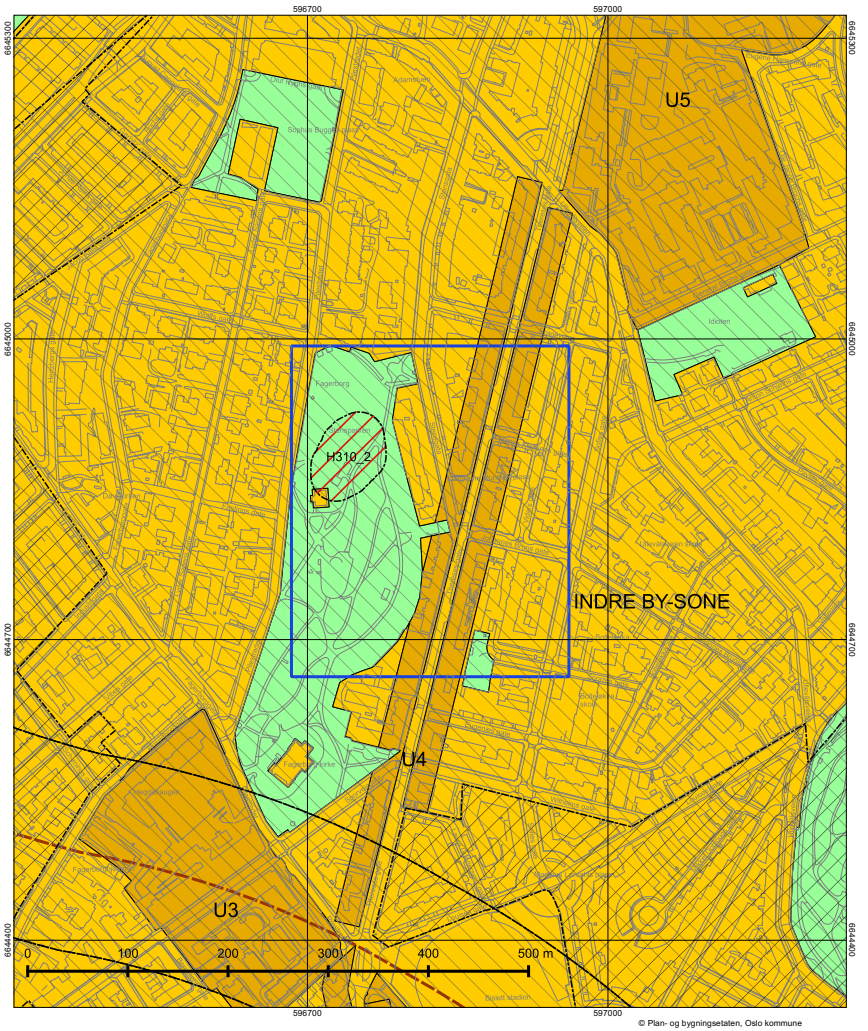
Dato: 03.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138014/ 86504853
Deres ref.: 197140
Adresse: STENSGATA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/178

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138014/86504853
Deres ref.: 197140

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
STENSGATA 4A

Dato: 03.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504853
1121

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 178

Vi viser til bestilling av 20250203 for STENSGATA 4A.

GNR. 216 BNR. 178

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1875.

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

692 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

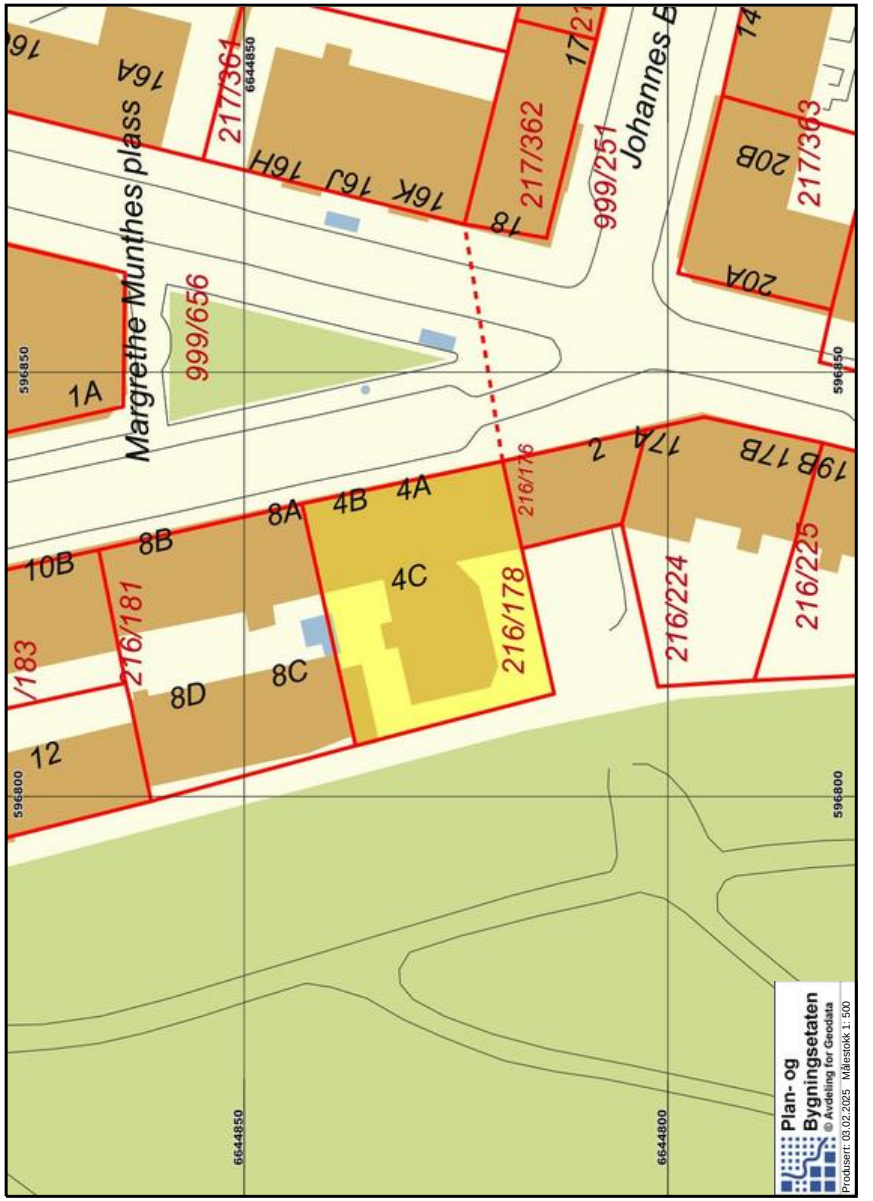
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-2255

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

Vedtatt i bystyret 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Opphevet i sin helhet eller delvis opphevet som følge 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)

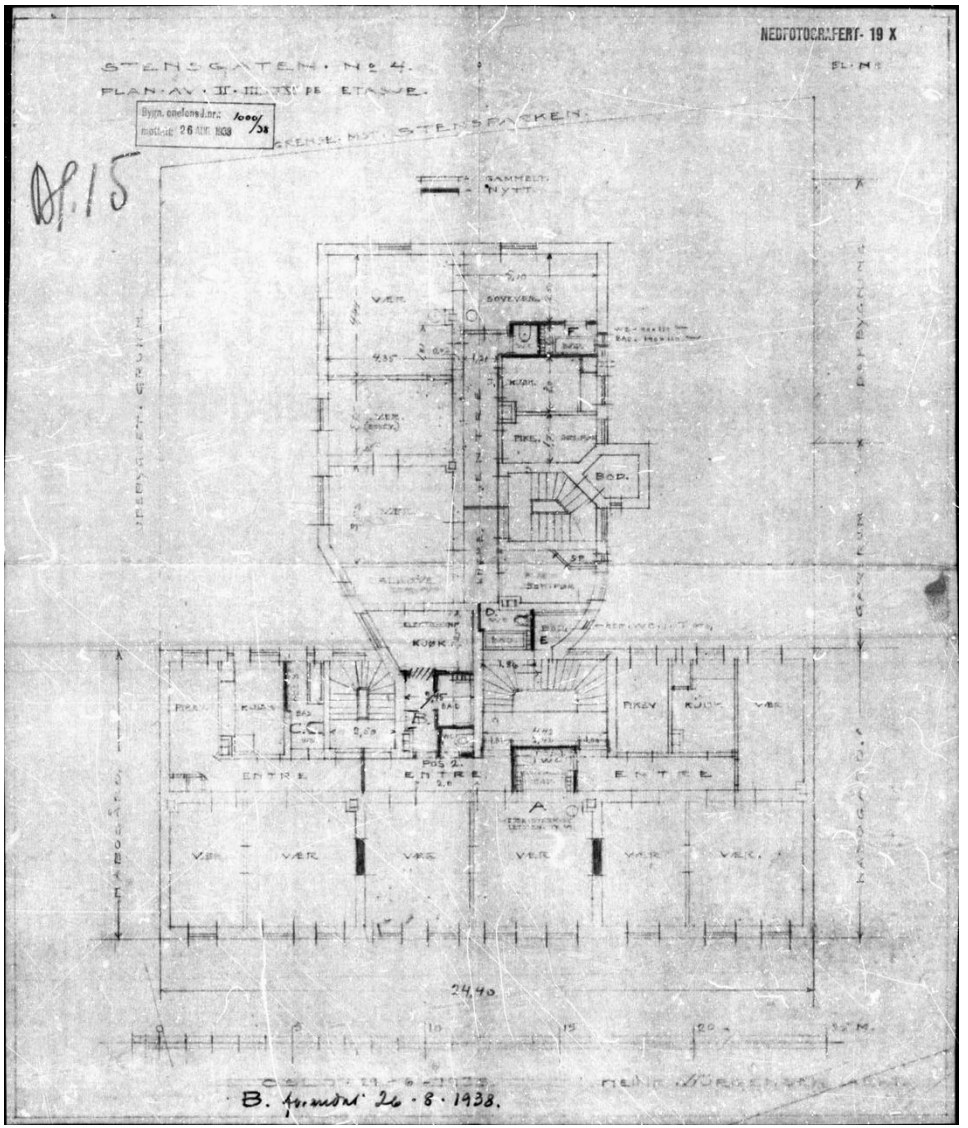
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

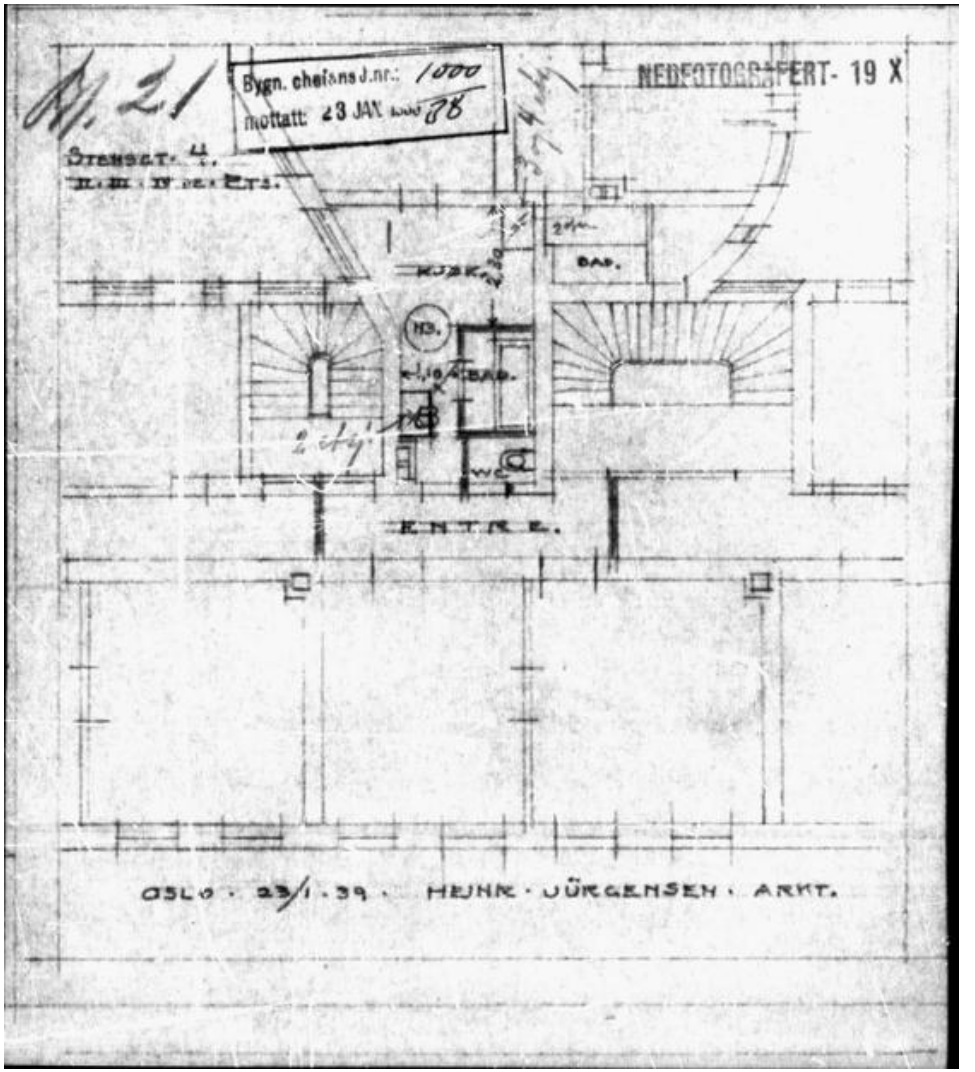
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
STENSGATEN · Nº 4.
PLAN AV · II · III · IV DE ETASJE.
Bygn. ombygnings J.nr.: 1000/38
mottatt: 26 AUG 1938
Bf. 15
SOVEVÆR.
BAD.
KJØK.
ENTRE.
B. fremmøt 26 · 8 · 1938.


Bf. 21
Bygn. ombygnings J.nr.: 1000
mottatt: 23 JAN 1939
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
STENSGT. 4.
KJØK.
BAD.
2 etg.
ENTRE.
OSLO · 23/1 · 39 · HEJNR · JÜRGENSEN · ARKT.

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Skovveien 3, Pb. 2364 Stadt, 0201 Oslo
Telefon 22 12 23 40 . Fax 22 12 23 50

Stens gate 4 A
III Etasje
1 : 100

B. tegnet 26.8.1938.

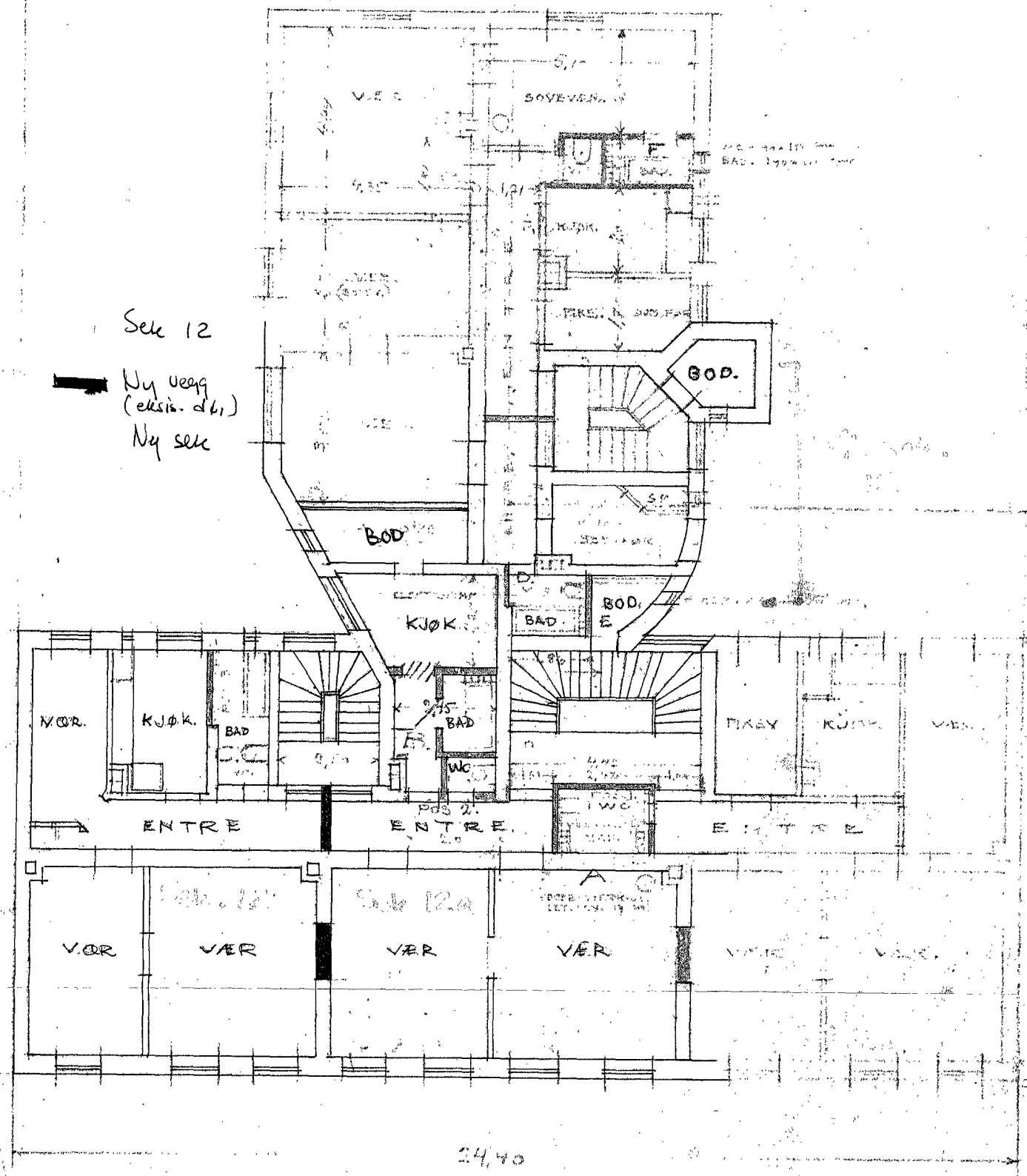
ENTRE
KJØK.
V.GR.
V/ER
V/ER
V/ER
KJØK
BAD
STUE
SOV
BAD.
ENTRE

200009199 6

Sek 12

Ny vegg (eksis. d&l)

Ny sek

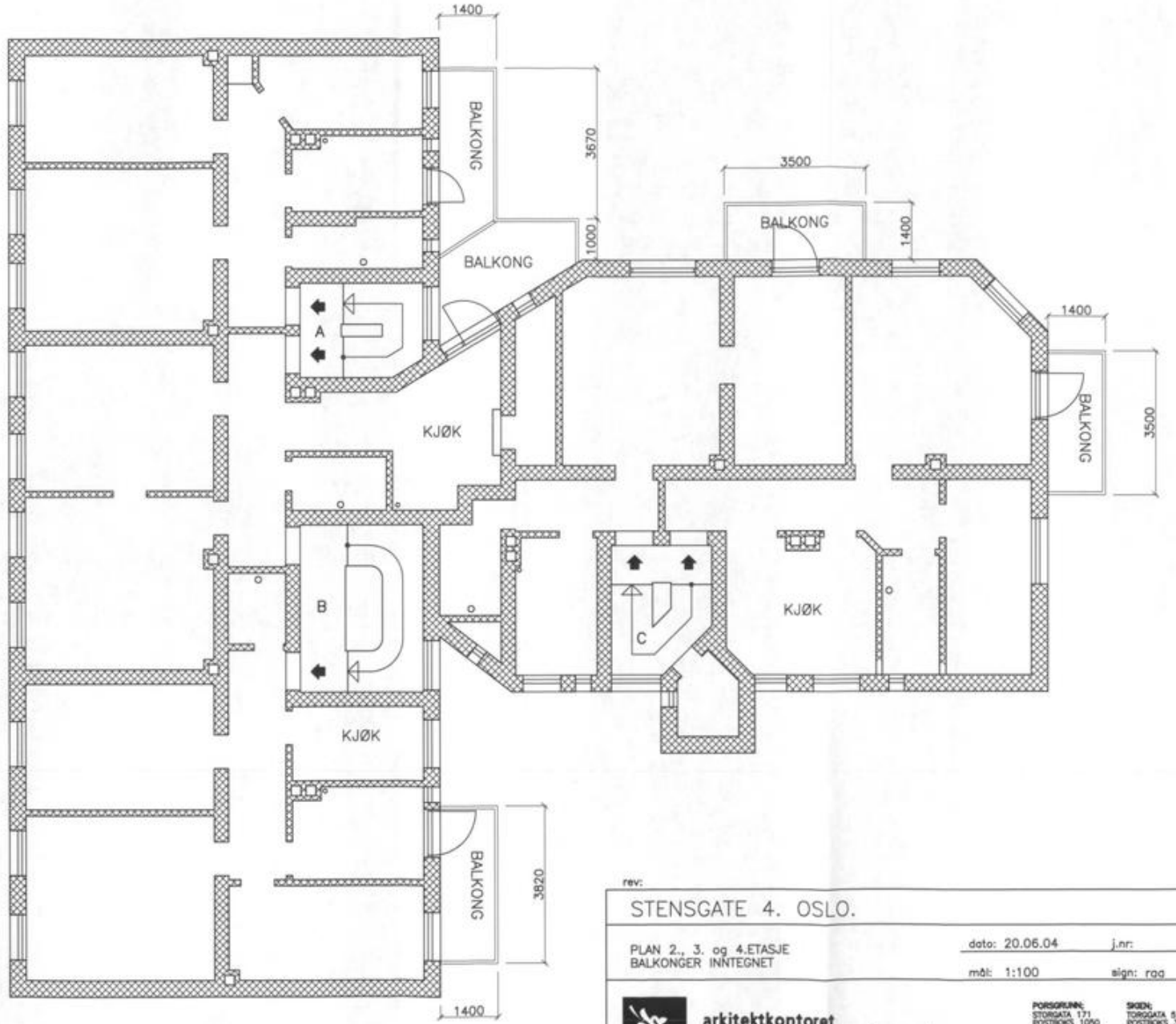


Stens gt. 4 A

III etasje.

1:100

B. fo. mott. 26.8.1938.



4

rev: dato:

STENSGATE 4. OSLO.

PLAN 2., 3. og 4.ETASJE
BALKONGER INNTEGNET

dato: 20.06.04 j.nr:

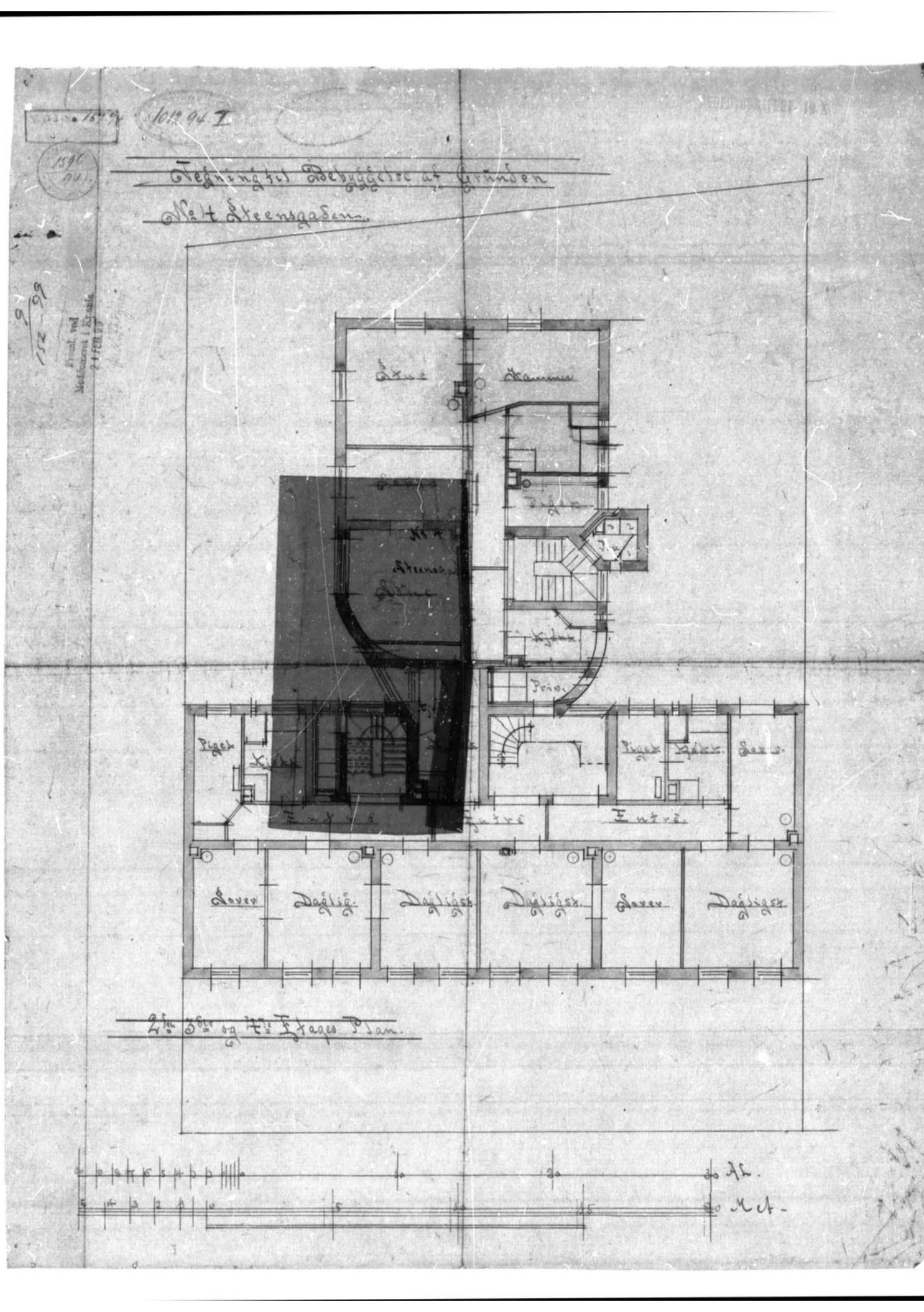
mål: 1:100 sign: rag nr. 20

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3905 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF.: 35 90 47 50
FAX.: 35 90 47 51

NAL


Tegning til Bebyggelse af Grunden
No. 1 Steensgaden.
Stue
Kammer
Kjøkk
Pige
Entré
Sover
Dagligv.
Dagligv.
Dagligv.
Sover
Dagligv.
Kl.
M.

ANMELDELSE. N.D.

4 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1000/38
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 4 Stensgaten.

Innlevert 10. juni 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-6-1938.

E. Grandsen

GM/RE

Ad matr. nr. 4. Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd, 24. juni 1938.

Efter bemyndigelse:

H. Hyam. Meyer

Mottatt: 25 JUN 1938

Sigurd Bay

Helserådets påtegning meddeles.
Oslo 25/6. 38.

Meldeck 27/6-38

A. Lie Olsen

L. 26 VIII.37. 4000.

V. D. J. No. 1679/94 5

5/152-99

1596/94 Kristiania

= 1629/94 - 1691/94 = 1720/94

1 Anmeldelse
4 Tegninger
1 Situationsplan

Expeditions-Dokument

Fremlagt ved Meddomsret i Kristiania 21 FEB. 99

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 4 Sexus Gade

Indleveret 11 Juli 1894 Attesteret

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring

Christiania 11 Juli 1894
Lem. Linthoe

414/94

Tjenet at bemærke
d. u. s.

Theodor Gaulin.

Overrendes den øverste Brandmedkommission og indstilles til Approbation.

Christiania 14 Juli 1894.
Lem. Linthoe

CHRISTIANIA BRANDVÆSENETS BRANDFORSIKRINGSKOMMISSION. J. Nº A 351/94

Overrendes hr. stadskondukteuren.
Gaaes at bemærke ved gjennemsyn, naar den ildrørende skorstenen forbindes sig gjennem alle gjennemgangene uden afbrydelse.

Kristiania 14 juli 1894
P. Dencker

STADSINGENIØREN 1012. 94. I KRISTIANIA

1596/94 Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser. –

Kristiania 17. Juli 1894
G Bull

1012.

Tilbagesendes Hr Stadskondukteuren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser nedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 20 Juli 1894

ANMELDELSE. N.D.

4 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1000/38
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 4 Stensgaten.

Innlevert 10. juni 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-6-1938.

E. Grandsen

GM/RE

Ad matr. nr. 4. Stensgaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd, 24. juni 1938.

Efter bemyndigelse:

H. Hyam. Meyer

Mottatt: 25 JUN 1938

Sigurd Bay

Helserådets påtegning meddeles.
Oslo 25/6. 38.

Meldeck 27/6-38

A. Lie Olsen

L. 26 VIII.37. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

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

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

FERDIGATTEST - STENSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

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

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

Dato:

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

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

FERDIGATTEST - STENSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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

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

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 20-0039/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensgata 4A 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 178, snr 12 (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