PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

STENSGATA 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Reguleringskart

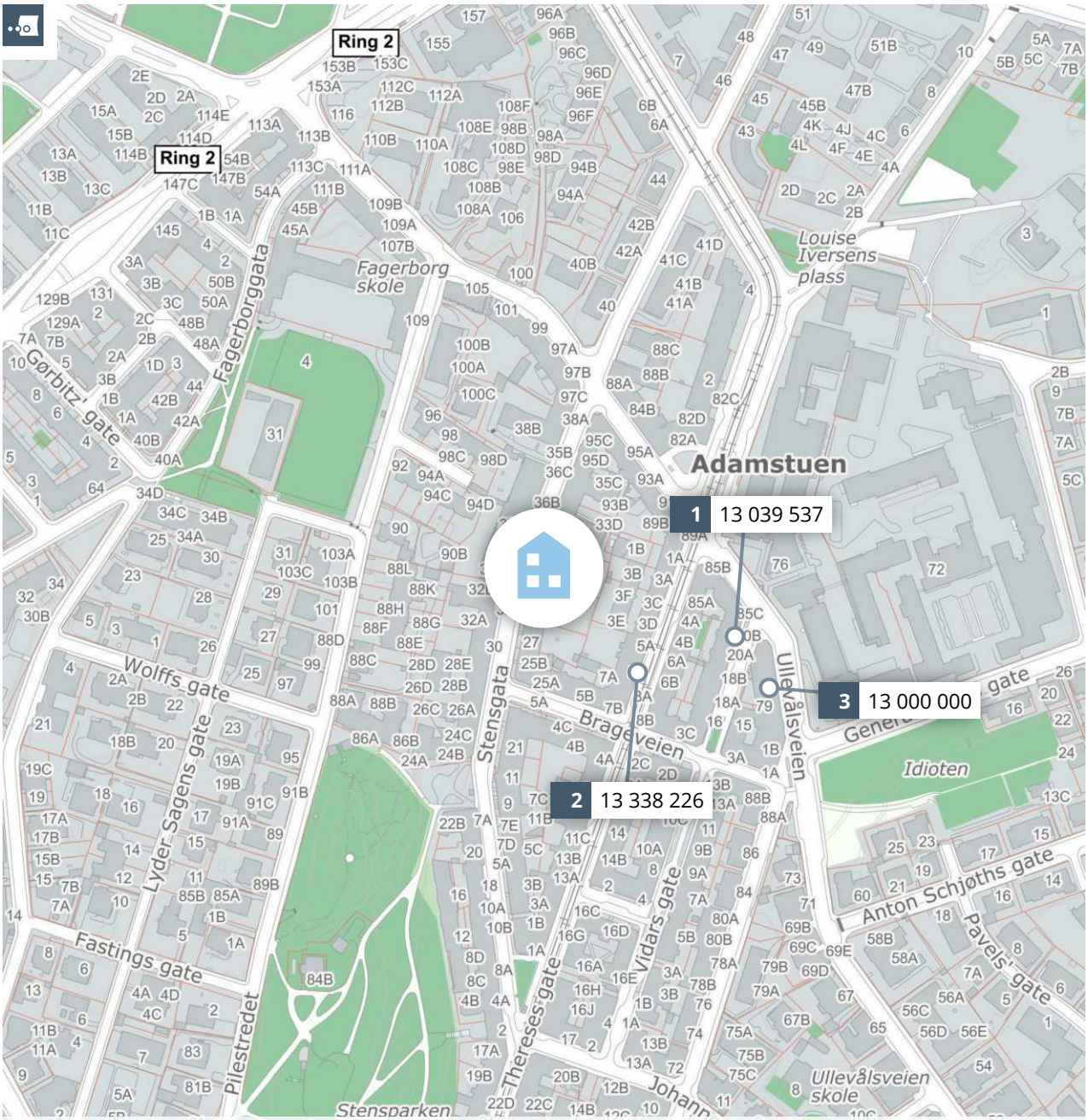
Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENSGATA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 31, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 216 BNR 199 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 6

Verdivurdert til

13 490 000

2 519	13 492 519	115 321
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	3 900
Formue	15 532
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vidars gate 20 B 99 m² 1900 3. etg 3 sov	03.03.2026	12 500 000	**12 950 000**	89 537	13 039 537	**131 712**
2	Thereses gate 5 B 104 m² 1927 4. etg 2 sov	21.01.2026	11 990 000	**13 200 000**	138 226	13 338 226	**128 252**
3	Ullevålsveien 79 B 117 m² 1930 2. etg 3 sov	29.10.2024	12 990 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**111 111**

Stensgata er en rolig gate inntil Stensparken. Nabolaget er preget av små kafeer, bakeri, delikatessebutikker, restauranter og parker. Stensgata 31 byr på en sjelden kombinasjon av klassisk bygårdsfølelse, romslighet og frodige omgivelser.

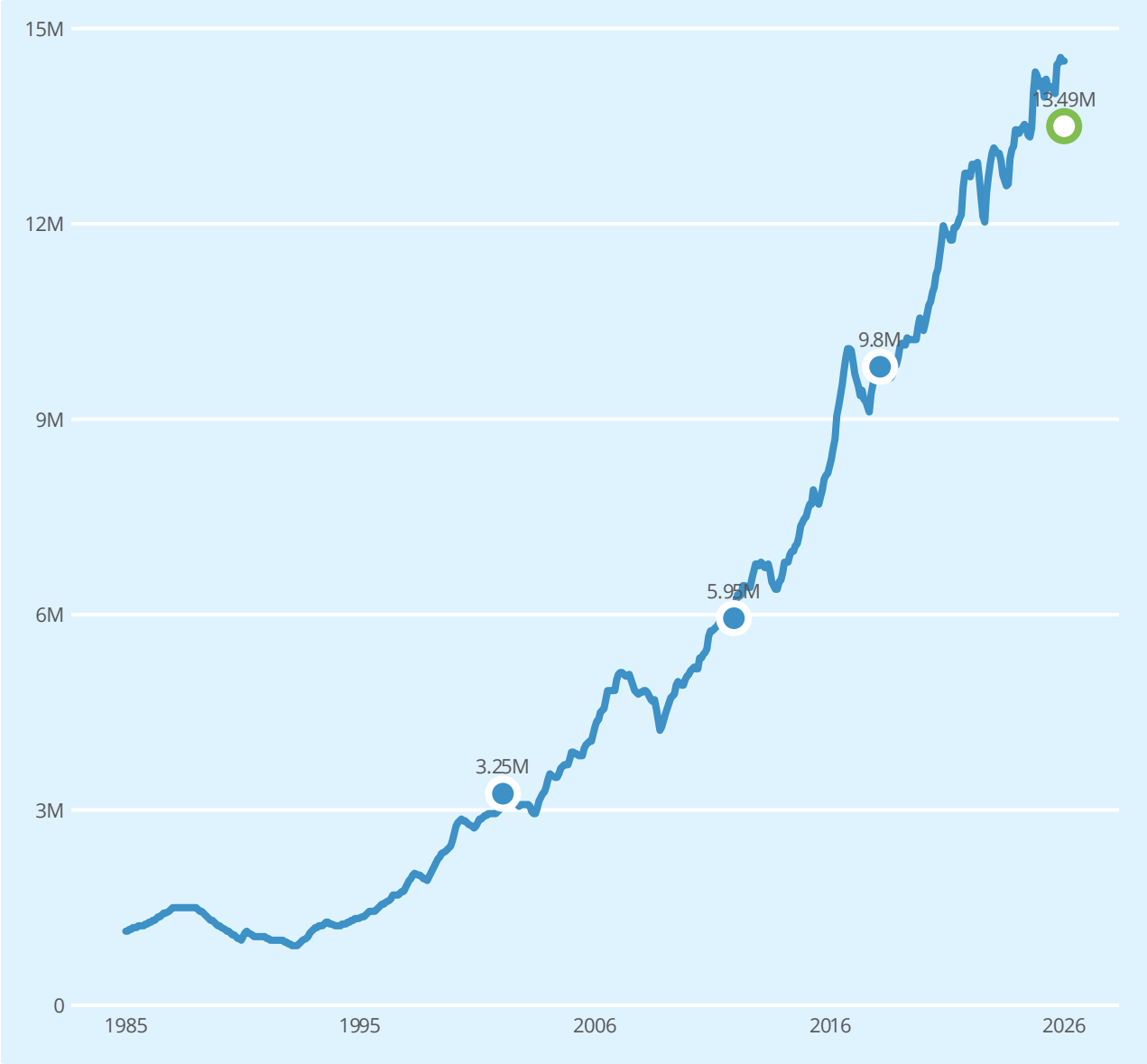
Klassisk, stor og sjarmerende toppleilighet i Villvingården, med to balkonger og tilgang til en av bydelens mest frodige og stemningsfulle bakhager. Boligen har stue med rosett, generøs takhøyde og klassiske vinduer med sprosser og dype karmer. Åpen peis og plassbygget bokhylle. Heltre Sigdal kjøkken med nyslipt benkeplate i eik og plassbygget sitteplass ved vindu, vendt mot sameiets grønne oase. Boligen har tre soverom, hvorav to vender mot hagen. Hovedsoverommet har utgang til sørvestvendt balkong på ca. 6 kvm med kveldsol og flott utsyn. Soverom to har utgang til balkong på 5 kvm med morgensol. Bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bod og separat toalettrom med servant, vegg i vegg. Ekstern lagringsplass i 2 boder på totalt 16 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2018	03.06.2018	06.08.2018	9 300 000	9 800 000	0	9 800 000	
03.02.2012		03.02.2012	-	5 950 000	-	5 950 000	
05.02.2002		05.02.2002	-	3 250 000	-	3 250 000	
11.09.1986		11.09.1986	-	1 150 000	-	1 150 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 851 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7.3M
6 979 000 Salgspris i snitt
6 750 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 073 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
119 597 FAGERBORG RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
115 321 Stensgata 31 Totalpris 13 492 519

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Stensgata 31

0358 Oslo

Gnr: **216** Bnr: **199** Snr: **8**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *682607*
Opprettet: *15.04.2026*
Utskrift: *15.05.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
10 stk

Vinduer og ytterdører
- Balkongdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong 2

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling

Innvendige overflater
- Takoverflate
- Veggoverflater

TG 2
16 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer
- Inngangsdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Balkong 1
- Balkongtak

Bad
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Toalett (ikke våtrom)
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater
- Gulvoverflater
- Innerdører

Kjøkken
- Innredning
- Ventilator
- Rør-opplegg

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
2 stk

Toalett (ikke våtrom)
- Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Niels Nagelhus Schia Karoline Berg	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Karoline Berg Niels Nagelhus Schia	**Besiktigelsesdato:**	

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-034

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Stensgata 31, 0358 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
216	199	8

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Karoline Berg
Niels Nagelhus Schia

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Skaderapport		Skaderapport om sprekker i tak på balkong, utført av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1923

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Loft			8	
4. etg.		117		11
Kjeller			8	
	Sum:	**117**	**16**	**11**
	Sum BRA:	**133**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-e:** Loftsbod
4. etg.	**BRA-i:** Entre, hall, mellomgang, stue/spisestue, kjøkken, bad, wc, bod og 3 soverom.
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 268 cm.

Loftsbod med målbart areal på ca. 8 kvm. Gulvareal er større grunnet skråtak.
Kjellerbod på ca. 8 kvm.

Balkong 1 på ca. 6 kvm.
Balkong 2 på ca. 5 kvm.

Foreligger det tegninger som samsvarer med dagens planløsning:
Der gjort flere ombygninger i leiligheten i forhold til opprinnelige tegninger.
Bl.a. er opprinnelig spisestue avdelt med et ekstra soverom. Bad og kjøkken er utvidet.

Ut i fra de originale tegningene, er åpning mellom dagens stue og tv-stue, utvidet.
Dette er i en bærevegg, og inngrep i en slik bærende konstruksjon er normalt et søknadspliktig tiltak.
Det er så langt jeg kjenner til ikke søkt om tillatelse til dette arbeidet.

Dagens stue/tv-stue er et sammenhengende rom, og det er kun ett vindu i dette rommet.
Det vil da ikke være tilfredsstillende lysforhold i dette rommet.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.
Det tas ved beskrivelse av rom, ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.
Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. en tv-stue, selv om det ikke tilfredsstiller alle formelle krav til rom for varig opphold.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer

Vinduer fra 1988, med 2-lags isolerglass, samt utvendig glass/ramme.
I tillegg ett gammelt vindu fra byggeåret, i kjøkken som er innvendig blendet/ tettet.

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Disse vinduene er nå ca. 38 år gamle.
De har bruks/værslittasje, samt utvendig avflassing på karmer/beslag.
Det er også registrert noe avflassing på sprosser på det ytterste glasset.

Konsekvens: Vinduer har behov for overflatebehandling.
Tid for utskifting nærmere seg. Når dette skal gjøres må vurderes fortløpende.
Man må være klar over at eldre vinduer ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet og isolasjonsevne.

I kjøkken er det et originalt vindu, som er innvendig blendet/tettet.
Det er kun tilgjengelig utvendig.
Dette vinduet er nå over 100 år, og har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Dette vinduet bør vurderes byttet. Det har utlevd sin levetid.
Vindusåpning bør åpnes innvendig. En skjult løsning som dette er ikke anbefalt, da man ikke har oversikt over forholdet inne i veggen, og om det her kan være avvik/skader.

TG 1

Balkongdører

Til balkong mot bakgården:
Nyere balkongdører. Dobeltfløyet dør med isolerglass.

Til balkong mot gaten:
Dobeltfløyet dør fra 2008, med isolerglass.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 2

Inngangsdører

Hovedinngangsdør fra byggeåret. Malt fyllingsdør.
Inngangsdør til baktrapp: Malt fyllingsdører.
Dører er nylig oppmalt.

Årsak / Konsekvens:

Dørene har brukslitasje, og vurderes til TG-2.
Dørene er ikke brann- og lydklassifisert.

Konsekvens: Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brann/lydisolasjon.

Bilder



Utvendig avflassing på karmer/vannbrett.



Gammelt vindu som er blendet innvendig i kjøkkenet.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Balkong 1
Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 6 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 90 cm.
Det er lagt trefliser på gulv. Dette har normal brukslitasje.
Det er montert markise.

Årsak / Konsekvens:
Markisen har noe bruks/værslittasje.
Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier.

Det er et eldre avløp i ytre hjørne på balkongen.
Det er viktig at avløpet renses, og holdes åpent.

TG 2

Balkongtak

Det ble på befaringsdagen registrert en del oppsprekking/riss i tak over balkongen.

Selger har fremvist en skaderapport, som konkluderer med at riss/sprekker er i overflate/murpuss, og et det ikke er registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet..
Jeg legger denne rapporten til grunn for min vurdering, og forholdet blir derfor vurdert med TG-2.

Konsekvens: Disse rissene/sprekkene kan utvikle seg videre, og utbedring må påregnes.

TG 1

Balkong 2

Utgang fra det minste soverommet til balkong på ca. 5 kvm.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 105 cm.
Rekkverk i smijern.
Det er lagt flis-heller på balkong.

Bilder



Markise med noe bruks/værslitasje.



Avløp fra balkongen.



Div. riss og sprekker i tak på balkong mot gaten.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset og flislagt i regi av en tidligere eier.
Det er ikke kjent eksakt når disse arbeidene ble utført, men det er så langt man kjenner til, fra tidlig 2000-tallet.
Berederen er fra 2004, så det er nærliggende da å tro at badet ble tatt samtidig.
Det ble i 2013, lagt nye gulvfliser og gulvvarme.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 40 mm.

TG 2

Overflater - Vegger
Fliser eller malt panel.

Er vindu/dør plassert i våtsone: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder overgang gulv/vegg.
Det er panel på vegger utenfor dusjsonen. Når det det ble lagt nye gulvfliser, ligger de nye gulvflisene utenpå panelen.

Konsekvens: Da panelene ligger ned i flisene/fugemassen, kan det være fare for at vannsøl ikke blir luftet bort, og kan trekke inn i trepanelen.
Dette kan gi grobunn for råteskader m.m.
Dette blir vurdert som en ufagmessig utførelse.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.
Membranens alder: Så langt vi kjenner til, er denne fra ca. 2004. Men dette er ikke verifisert.

Veggmembraner: Smøremembraner.
Membranens alder: Så langt vi kjenner til, er denne fra ca. 2004. Men dette er ikke verifisert.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.
Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.
Dette badet er nå så langt vi kjenner til, ca. 22 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå så langt vi kjenner til, ca. 22 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder og gjennværende brukstid.
Det bemerkes at membraner er en skjult bygningsdel, som ikke er visuelt synlig for kontroll.
De blir da vurdert ut i fra alder i følge gjeldende instruks.

TG 1

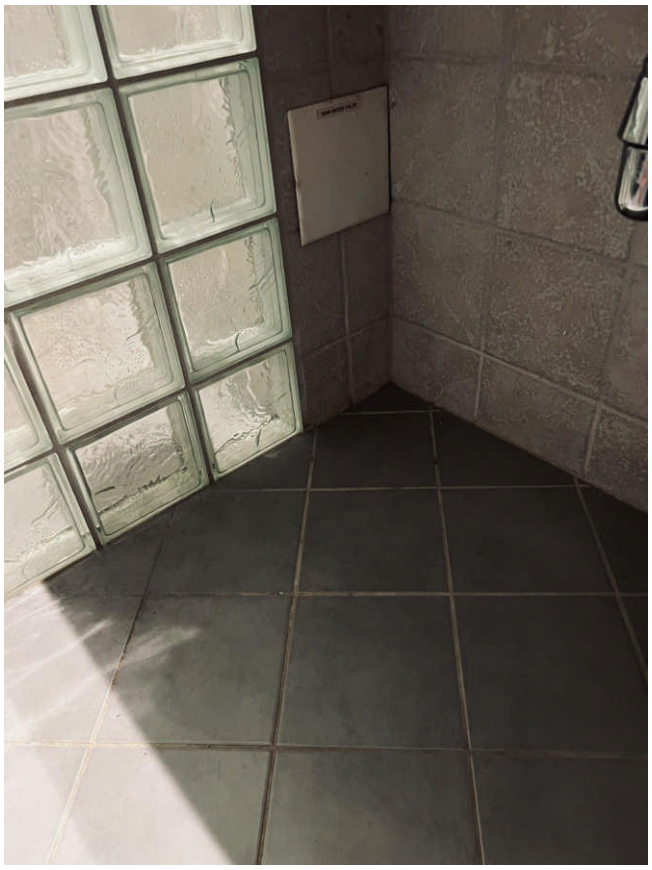
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusjnisje med dusjvegger i glassbyggestein, servant, innredning og opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det ble gjort kontroll av vegger inne i innkassing bak dusjsone via inspeksjonsluke.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Bilder



Inspeksjonsluke med tilgang til innkassing bak dusj for fuktkontroll.



Panel på vegg ført ned i flislagt gulv.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Malt panel.

TG 1

Overflater - Himling
Malte panel.

TG 3

Ventilasjon
Er det avtrekk fra rommet: Nei.

Årsak / Konsekvens:
Manglende avtrekk fra et toilettrom, skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

Konsekvens: Uten avtrekksventilasjon, vil "forurenset" luft ikke fjernes fra rommet.

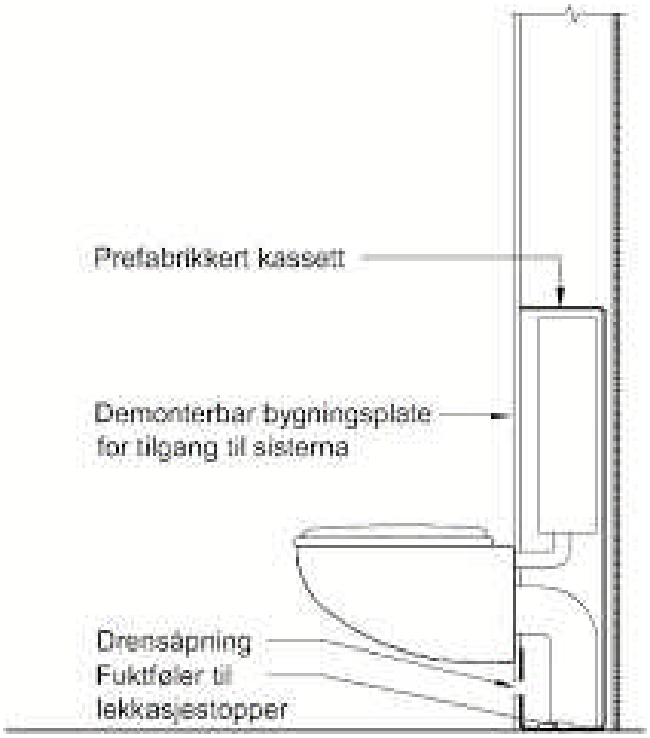
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 100.000,-
Dette estimatet er i midler tid kun en antagelse, da hva det vil koste å etablere avtrekksventilasjon, ikke kan gjøres før man gjør en ytterligere kontroll/vurdering av hvilke muligheter/løsninger som er mulig å få til i et gammelt bygg.
For å få et eksakt prisestimat, må man innhente pristilbud.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning
Vegghengt klosett, og liten/rustfri servant.

Årsak / Konsekvens:
Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuktsikret.
I tillegg skal det være montert automatisk vann-stopper.
Konsekvens: I dette rommet er dette ikke utført, og evnt. lekkasje fra klosettsisternen vil da ikke bli oppdaget/stoppet.

Bilder



Godkjent løsning for montering av vegghengt klosett.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflate
Malte flater.
Malt panel i kjøkken.
Rosetter i tak i stue.

Innfelte downlights i flere rom.
Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk

TG 1

Veggoverflater
Malte flater.
Innervegger i oppholdsrom/ganger har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes derfor til TG-1.

Merk: Overflater inne i bod har gjenstående overflatearbeider. Da dette er en innvendig bod, blir dette ikke vurdert som et avvik.

TG 2

Gulvoverflater
En-stavs parkett. Fliser i entré.

Årsak / Konsekvens:
Parkett har brukslitasje.
Stedvis noe gyng/knirk. Det er mest brukslitasje på gulv i kjøkken.
Enkelte løse fliser/fuger i entré.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2

Innerdører
Originale og oppmalte fyllingsdører.
Dobbeltfløyet dør til stue, med glassfelt.
Dør til hovedsoverom, hvit/formpresset dør.

Årsak / Konsekvens:
Dør fra entré og til stue har slått seg, og er noe skjev.
Dører er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler.

Formpresset dør. Det er noe oppskraping på karm.

Bilder



Løse fliser/fuger i entré.



Brukslitasje på parkett i kjøkken.



Gjenstående oppussingsarbeider/avsluttinger i bod.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning
Kjøkkeninnredning med malte fyllingsfronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.

Årsak / Konsekvens:
Kjøkkeninnredningen har brukslitasje.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

TG 2

Ventilator
Er det montert ventilator over kokesone: Ja, eldre kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:
Avtrekksventilatoren har brukslitasje, og bør vurderes byttet.

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 2

Rør-opplegg
Eldre kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter,blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm. TG-3.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. TG-2.
Andre steder i leiligheten ble det også visuelt registrert skjevheter.

Dette er ikke uvanlig i bygg fra denne tiden, i dette området.

Kommentar til estimert kostnad:
Det settes ikke kostnadsestimat, da dette er et avvik som ikke må utbedres umiddelbart. Hva som evnt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

TG-3 settes grunnet den gjeldende standardens strenge krav til etasjeskillere.
(Kun til orientering: Fra 01.07.2026, vil det samme avviket få TG-2 etter nye retningslinjer.)

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder
Ildsted 1 i stue: Eldre og åpen peis. TG-2.
Denne fungere i følge eier.

Ildsted 2 i entré. Vedovn montert. TG-1.
Selger opplyser: Det er litt dårlig trekk i starten når vi fyrer opp peisen fra Nordpeis, men det går seg rask til når det tar ordentlig fyr. Den fungerer da veldig bra.
Dette er et vanlig forhold på nyere/rentbrennende ovner.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder den gamle peisen i stuen.
TG-2 settes ut i fra alder.
Konsekvens: I dag anbefales tidsmessige og rentbrennende ildsteder.

Rom for varig opphold - branntekniske forhold - HMS

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Ja.
Dagens stue/tv-stue har for lite dagslys for å tilfredsstille krav til dagslys for et oppholdsrom.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Branntekniske forhold
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja.

Inngangsdører er ikke brann-klassifiserte.

Pipe
Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Avvik: Alle sider på piper er ikke synlige.
Det er opplyst at det ikke har vært utført piperehabilitering i gården.

Konsekvens: Sider på pipeløp skal være synlig for å kunne oppdage om det blir riss/sprekker i pipen.
Nærmere kontroll av piper/ildsted bør utføres av fagpersoner på området.

Rekkverkhøyde
Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav til rekkverkshøyde.
Det er ikke krav om å oppgradere/utbedre dette, men forholdet skal bemerkes i rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg:
Bad: Rør i rør opplegg.
Alder på rør-opplegg: Det er ikke kjent når rør-opplegget er fra, men så langt selger kjenner til, skal det være fra tidlig 2000-tallet.
Berederen er fra 2004, så det er naturlig å tro at rør-opplegg er fra samme tid.
Men dette er ikke verifisert.

Hvor er fordelerskap plassert: Inne i fordelerskap i bod.
Blir lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Ja.

Hvor er stoppekran montert: Inne i innkassing bak dusj i bad.

Årsak / Konsekvens:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av rør-opplegget, er det ikke kjent hvor gammelt det er.

Stoppekran og rør-opplegg inne i innkassingen i badet:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg/stoppekraner er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.

TG 2

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder:
Plassering: I innvendig bod.
Alder: Fra 2004.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15-20 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er ca. 22 år gammel.

Konsekvens: På eldre beredere kan det oppstå lekkasjer.

Etter dagens krav skal det være montert en automatisk vannstopper, hvis bereder står i rom uten sluk.
Bereder skap være tilkoblet med fast el-kobling, og ikke stikkontakt.
Konsekvens: Når bereder skal byttes, må dette påregnes oppgradert.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Det er ingen ventiler for tilluft til leiligheten. Lufting gjøres vi vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.
Er det avtrekksventil fra bad: Elektrisk ventil i vegg.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
MERK: Det er begrenset effekt på ventilasjonen/luftutskifting i leiligheten.

(Forhold vedr. manglende avtrekk fra wc, er beskrevet i eget punkt, under beskrivelse av toalett-rom.)

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Det er ikke ventiler i yttervegger eller vinduer for tilluft til leiligheten.

Lufting må gjøres via vinduer.

Konsekvens: Manglende tilluftsmulighet, vil begrense effekten på ventilasjon/luftutskifting i leiligheten.

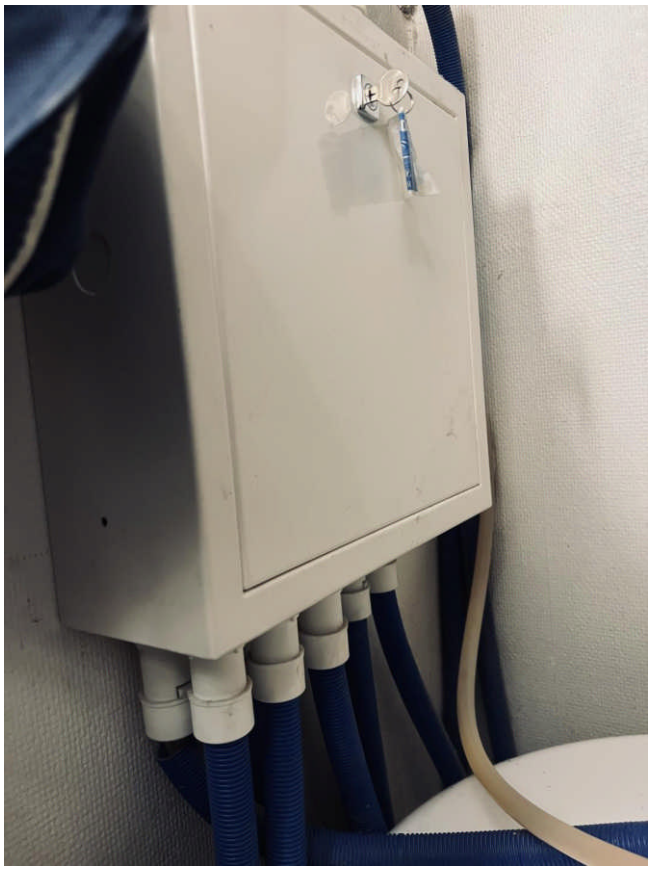
Det er ikke luftespalte i dør til bad. Det skal være en luftespalte for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte i dør til bad, vil påvirke leilighetens ventilasjon/luftutskifting.

Bilder



Avtrekksventil fra kjøkken. Denne bør holdes åpen.



Fordelerskap plasser i bod.



Rør-opplegg fra bad og inn til fordelerskap.



Kobber-rør lagt inne i et vare-rør. Uvanlig/ukjent løsning.



Eldre rør-opplegg og stoppekran inn i innkassing bak dusj i bad. Avløps-rør i metall.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i mellomgang.

Hovedsikringer: 40 amp. Automatsikring.
Sikringer: Automatsikringer.

El-anlegg: El-anlegget er tidligere oppgradert.
Når dette er gjort er i midler tid ikke kjent.
Så når og hva som er gjort, er derfor ukjent.

Selger opplyser: Det ble utført el-kontroll i 2024. Det var da ingen merknader.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	Alle gjennomføringer ser ikke ut til å være branntettet.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.
Det er ikke kjent når og hva som er gjort av el-arbeider.
Usikker tilkobling av lampe på balkong.
Gjennomføringer i sikringskapser ikke ut til å være branntettet.
Nærmere kontroll anbefales.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det i 2024 ble utført en stikkprøvekontroll i leiligheten.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringsskap.



alle gjennomføringer ser ikke ut til å være branntettet.

Signatur

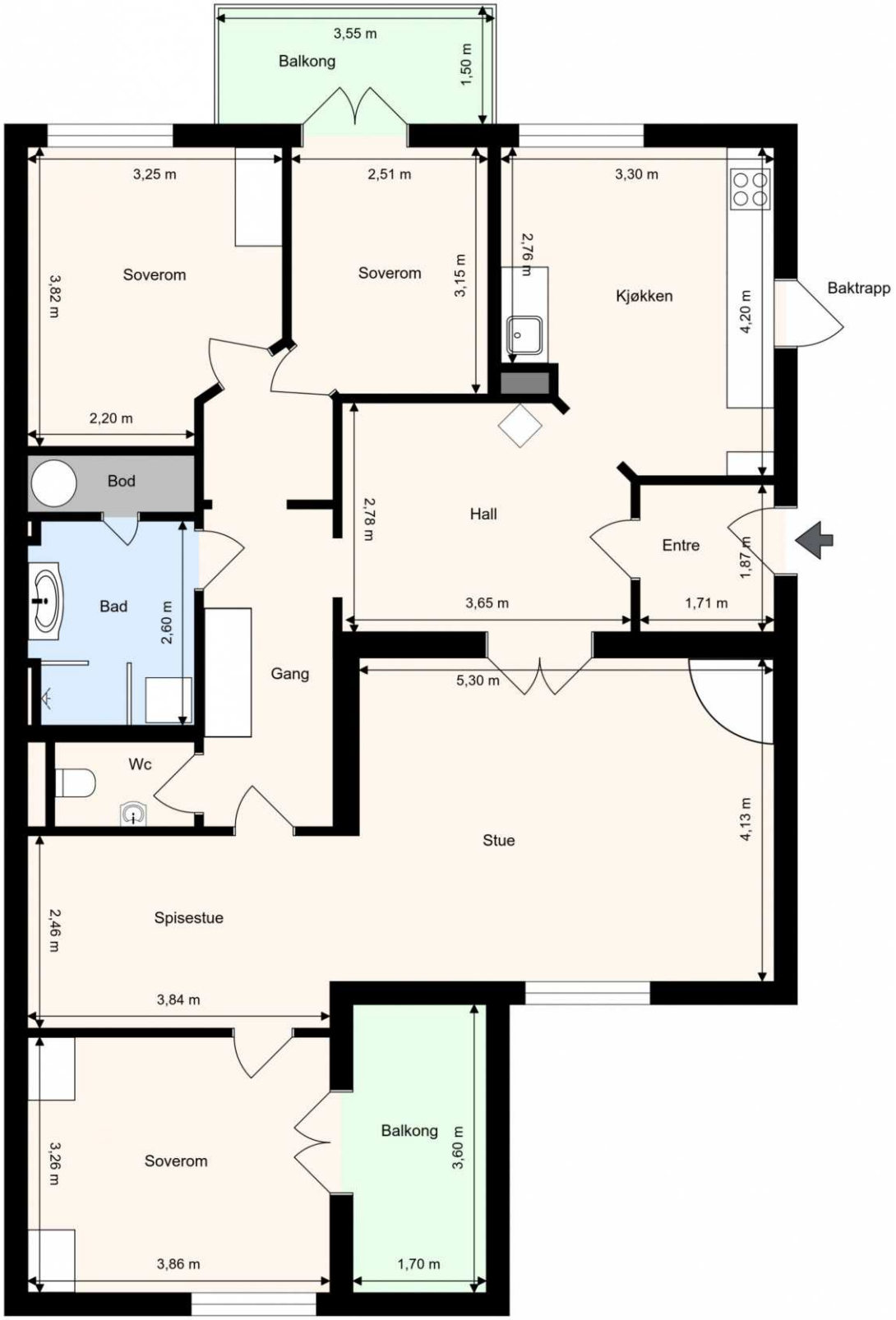
Signatur

OSLO - 15.05.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Rune Kristiansen Takst AS
Stensgata 31. Seksjon 8. Oppdrag 2026034



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260228

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Berg	Niels Nagelhus Schia

Gateadresse
Stensgata 31

Poststed	Postnr
OSLO	0358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.: 38039598

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260228

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en mindre lekkasje i taket på badet fra et rør over på loftet. Røret er skiftet ut og skaden i taket er tørket og utbedret av forsikringsselskapet til sameiet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Servicealliansen har styrt hele utbedringen av skaden via fagfolk. Selve arbeidet ble utført av Håndverksgruppen, Regnbuen Malermesterbedrift. .

Arbeid utført av: Servicealliansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er litt dårlig trekk i starten når vi fyrer opp peisen fra Nordpeis, men det går seg rask til når det tar ordentlig fyr. Den fungerer da veldig bra.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsynet gjennomførte kontroll av elektrisk anlegg 02.08.24. Det ble gjennomført av Rejlers Elsikkerhet AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260228

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260228

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260228

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Berg	9d6220f174d885c61601b 0949d065ebd02b0270f	16.04.2026 18:51:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niels Nagelhus Schia	36b778618bfbe519c0847 0dfbe1e690fdd43e16b	21.04.2026 21:01:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260228

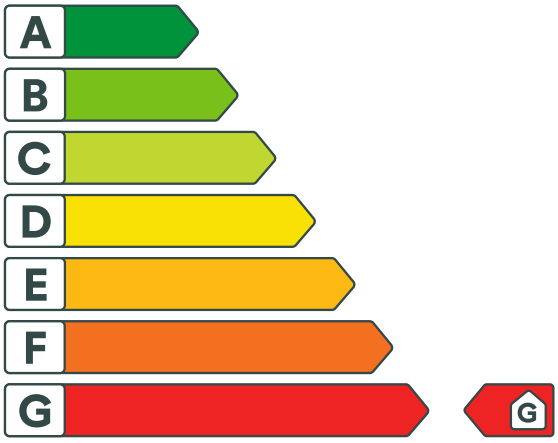
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Stensgata 31, 0358 OSLO**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296737**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80527640**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **199**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **359,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **359,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 087 kWh**

Stensgata 31, 0358 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Stensgata 31, 0358 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212 OSLO

Att.: Carl Erik Krabøl: cek@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260228

Vår ref.: 024-1 – 8 Stensberggt. 8 13.04.2026

Sameiet Stensborg I - snr. 8

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Stensborg I
Org.nr.:	816856582
Seksjonsnr.:	8
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	87343541
Eier:	Schia, Niels Nagelhus Berg, Karoline
Adresse:	Stensgata 31, 0358 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	2 519
Andel formue pr 31.12.2025	15 532

Felleskostnader pr måned:

ANDEL FELLESUTGIFTER	3 900,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Kontaktinformasjon
Styreleder: Jens Nordahl,
Mobil: 99629999
E-post: nordahljens835@gmail.com

Andre opplysninger

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

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

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen

PHM Forvaltning AS

Innkalling

Årsmøte for sameiet Stensborg I 2026

Stensborg 1

Tidsrom	28. april 20:00 - 22:00
Invitasjon sendt	25. apr. 10:03
Møteform	Fysisk
Møteleder	Jens Nordahl
Referent	Dagfinn Tutturen
Protokollvitner	Rasmus Børja Øyen Thomas Garred

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Jens Nordahl

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Dagfinn Tutturen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Rasmus Børja Øyen, Thomas Garred

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025 og korrigert budsjett 2026

Beskrivelse
Regnskap 2025
Korrigert utkast budsjett 2026

Vedlegg
Utkast årsoppgjør 2025 Stensborg I.pdf
Korr. budsjettutkast 2026.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Singel ved sykkelstativer foran

Beskrivelse
Bytte ut gjørme under syklene på forsiden med singel?

Forslag til vedtak
Legge singel ved sykkelparkering

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Innkommende saker

6.1. Beredskap

Beskrivelse
Er det noe vi burde diskutert om det er noe vi kunne gått sammen om, eller skal alle sørge for seg selv? Vann, strøm osv.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6.2. Loftet

Beskrivelse
Loftet ser ikke ut

Forslag til vedtak
Rydding på loftet

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Status sak med Murercompaniet

Beskrivelse
Murercompaniet klaget sameiet inn for Forliksrådet i Bærum og krevet kr 79000 i merbetaling for reparasjon av mur. Innkalling til Forliksrådet og Forliksrådets dom vedlagt

Forslag til vedtak
Orienteringssak

Vedlegg
Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf
Avslag klage til Bærum forliksråd 26.02.2026.jpeg
Sameiet Stensborg og Murercompaniet - Dom eller beslutning fra forliksrdet - F2026-001816.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

BankID Signing
OEDING, KARIN
2026-03-18

Sameiet Stensborg I

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Stensborg I Org.nr. 816856582

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 og korrigert budsjett 2026 - Utkast årsoppgjør 2025 Stensborg I.pdf

Sameiet Stensborg I

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		374 400	374 400	374 000	374 000
Andre inntekter	1	19 000	19 000	19 000	19 000
Sum inntekter		**393 400**	**393 400**	**393 000**	**393 000**
Kostnader					
Kommunale avgifter		188 288	173 882	180 000	180 000
Strøm og varme		8 340	7 359	8 000	8 000
TV og bredbånd		32 904	30 631	32 000	32 000
Andre driftskostnader	2	37 695	14 830	29 000	29 000
Reparasjon og vedlikehold	3	118 238	28 915	100 000	100 000
Honorarer	4	22 416	26 702	16 000	16 000
Forsikring		92 381	80 151	80 000	80 000
Andre kostnader	5	4 964	21 604	2 000	2 000
Sum kostnader		**505 225**	**384 074**	**447 000**	**447 000**
Driftsresultat		**-111 825**	**9 326**	**-54 000**	**-54 000**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		11 875	7 499	8 000	8 000
Sum finans	**6**	**11 875**	**7 499**	**8 000**	**8 000**
Resultat		**-99 951**	**16 824**	**-46 000**	**-46 000**

Vedlegg: Regnskap 2025 og korrigert budsjett 2026 - Utkast årsoppgjør 2025 Stensborg I.pdf

Sameiet Stensborg I

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 900	7 800
Forskuddsbetalte kostnader		36 368	58 719
Sum fordringer	**7**	**40 268**	**66 519**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**83 990**	**207 925**
Sum omløpsmidler		**124 258**	**274 443**
Sum eiendeler		**124 258**	**274 443**

Vedlegg: Regnskap 2025 og korrigert budsjett 2026 - Utkast årsoppgjør 2025 Stensborg I.pdf

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		204 060	204 060
Årets resultat		-99 951	0
Sum egenkapital	**9**	**104 110**	**204 060**
Gjeld			
Leverandørgjeld		4 535	59 230
Forskudd fra kunder		14 816	10 500
Annen kortsiktig gjeld		798	653
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**20 149**	**70 383**
Sum egenkapital og gjeld		**124 258**	**274 443**

Oslo,
Sameiet Stensborg I

Jens Nordahl	Arne Magnus Rørvik	Dagfinn Johannes Voorham Tutturen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 og korrigert budsjett 2026 - Utkast årsoppgjør 2025 Stensborg I.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Motkonto leieinntekt	0	19 000	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	19 000	0	19 000	19 000
Sum andre inntekter	**19 000**	**19 000**	**19 000**	**19 000**

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Brannsentral	4 012	0	0	0
Container	10 787	1 859	5 000	5 000
Vintertjenester	229	0	0	0
Uteområde	1 528	0	5 000	5 000
Leie maskiner	21 139	12 971	18 000	18 000
Driftsmateriale	0	0	1 000	1 000
Sum andre kostnader	**37 695**	**14 830**	**29 000**	**29 000**

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	0	10 913	0	0
Vedlikehold bygning	101 058	0	100 000	100 000
Vedlikehold VVS	10 950	0	0	0
Vedlikehold uteområde	6 230	600	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	4 071	0	0
Vedlikehold elektro	0	13 331	0	0
Sum vedlikehold	**118 238**	**28 915**	**100 000**	**100 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførsel	22 416	14 452	16 000	16 000
Honorar annet	0	12 250	0	0
Sum honorar	**22 416**	**26 702**	**16 000**	**16 000**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	2 000	2 000
Bank	1 336	1 212	0	0
Annen kostnad,	1 428	18 262	0	0
Sum andre kostnader	**4 964**	**21 604**	**2 000**	**2 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	2 869	0	0	0
Renter og purregebyr kunder	204	27	0	0
Aksjeutbytte	8 802	7 472	0	0
Kundeutbytte fra forsikring	0	0	8 000	8 000
Sum finansinntekter	**11 875**	**7 499**	**8 000**	**8 000**
Sum finans	**11 875**	**7 499**	**8 000**	**8 000**

Note 7 Note fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-10 916	-2 700
Forskudd kunder	14 816	10 500
Sum kundefordringer	**3 900**	**7 800**
Forskuddsbetalt forsikring	0	23 096
Forskuddsbetalt kabelTV og	36 368	31 428
Andre forskuddsbetalte	0	4 195
Sum andre fordringer	**36 368**	**58 719**
Sum fordringer	**40 268**	**66 519**

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

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 83 990 og Høyrentekonto kr 0

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	204 060	187 236
Årets resultat	-99 951	16 824
Egenkapital 31.12	**104 110**	**204 060**

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld	4 535	59 230
Forskudd fra kunder	14 816	10 500
Annen kortsiktig gjeld/leie av	798	653
Sum annen kortsiktig gjeld	**20 149**	**70 383**

Sameiet Stensborg I

År: 2026 Periode: September Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig hittil i år	Virkelig hittil i fjor	Budsjett hittil
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	280 800	280 800	280 500
Andre inntekter	0	0	14 250
Sum inntekter	**280 800**	**280 800**	**294 750**
Kostnader			
Kommunale avgifter	188 288	173 882	135 000
Strøm og varme	5 349	4 880	6 000
TV og bredbånd	25 047	0	24 000
Andre driftskostnader	31 607	14 830	21 750
Reparasjon og vedlikehold	117 480	24 865	75 000
Forretningsførsel og honorarer	14 916	23 089	12 000
Forsikring	92 381	80 151	60 000
Andre kostnader	4 619	21 313	1 500
Sum kostnader	**479 687**	**343 011**	**335 250**
Driftsresultat	**-198 887**	**-62 211**	**-40 500**
Finansinntekter/kostnader			
Finansinntekter	8 984	7 472	8 000
Sum finans	**8 984**	**7 472**	**8 000**
Resultat	**-189 904**	**-54 739**	**-32 500**

Budsjett hele året	Budsjett 2026
374 000	374 000
19 000	19 000
393 000	**393 000**
180 000	180 000
8 000	8 000
32 000	32 000
29 000	29 000
100 000	30 000
16 000	16 000
80 000	95 000
2 000	2 000
447 000	**392 000**
-54 000	**1 000**
8 000	8 000
8 000	**8 000**
-46 000	**9 000**

FORLIKSRÅDET

Sameiet Stensborg I
C/O Phm Forvaltning As
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Journalnummer
2600694670

Vår referanse
F2026-001816

Dato
10.02.2026

S125927035

Pålegg om å gi tilsvar i forliksklage

Klager: Murercompaniet AS - Klagemotpart: Sameiet Stensborg I

Klageren har startet sak i forliksrådet for å få avgjort et krav. Vi sender dette brevet til deg fordi du er oppgitt som klagemotpart eller prosessfullmektig. Vi oppfordrer deg til å presentere ditt standpunkt i saken ved å gi tilsvar (tilbakemelding). Mer informasjon om kravet finner du i den vedlagte forliksklagen.

Når og hvordan gir du tilsvar?

Du må gi tilsvar til forliksrådet innen **10.03.2026**.

Du kan bruke det vedlagte tilsvarsskjemaet, eller du kan skrive et eget brev. Du må skrive under på skjemaet eller brevet, og levere det i original. Du kan ikke gi tilsvar per telefon, telefaks eller e-post.

Tilsvaret må du postlegge eller levere direkte til forliksrådet *senest* den dagen fristen går ut. Du kan også gi det muntlig ved å møte personlig hos forliksrådet *innen samme frist*. Du bør i så fall undersøke våre åpningstider på forhånd.

Hva skjer hvis du ikke svarer, eller hvis du svarer for sent?

Hvis du ikke svarer, eller hvis du svarer for sent, kan forliksrådet avsi dom på grunnlag av klagerens framstilling av saken. En slik dom kalles fraværsdom.

Dersom forliksrådet har avsagt en fraværsdom som du er uenig i, kan saken overprøves (behandles på nytt) ved at du begjærer oppfrisking i forliksrådet eller bringer den inn for tingretten.

Hva skal og bør tilsvaret inneholde?

I tilsvaret skal du opplyse om du er enig eller uenig i det kravet som klageren har framsatt. Du må også gi informasjon om forhold som kan gjøre at forliksrådet ikke har hjemmel til å behandle saken. Eksempler på slike forhold kan være at saken er avgjort tidligere, eller at den er fremmet for feil forliksråd.

I tillegg bør du gi en kort begrunnelse for ditt standpunkt i saken. Du bør også legge ved kopi av relevante dokumenter.

Bærum Forliksråd Avd 1
Besøk: Kjørboveien 33, 3. Etg., 1337 Sandvika
Post: Pb 2104 Vika , 0125 Oslo
Tlf: 21014700 Faks:
E-post: oslo.namsfogd@politiet.no Bankgiro: B.nr. 3020101

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

Hva skjer etter at vi har mottatt ditt tilsvar?
Har du godtatt klagerens krav, vil forliksrådet avsi dom uten at partene kalles inn til møte. Har du ikke godtatt klagerens krav, vil du bli kalt inn til meklingsmøte (rettsmøte) i forliksrådet.

Forkynning
Dette brevet regnes som forkynt for deg 24.02.2026. Det betyr at forliksrådet legger til grunn at du har mottatt og kan lese dokumentene innen denne datoen.

Mottar du vårt brev senere enn 24.02.2026, kan det gi grunnlag for utsettelse av tilsvarsfristen. Det er bare forliksrådet som kan utsette fristen. Du må straks melde fra til oss dersom du mener du har krav på forlenget frist. Du må oppgi årsaken til forsinkelsen og om mulig dokumentere den.

Har du spørsmål?
Har du spørsmål om tilsvaret og forkynningen, kan du kontakte forliksrådet. Har du spørsmål om selve kravet og betalingen, må du ta kontakt med klageren eller klagerens prosessfullmektig.

Selv om du tar direkte kontakt med klageren eller klagerens prosessfullmektig, må du sende tilsvaret til forliksrådet innen fristen hvis vi ikke gir deg beskjed om noe annet.

Du finner mer informasjon i det vedlagte tilsvarsskjemaet.

Lurer du fremdeles på noe, kan du lese mer om forliksrådet på www.politiet.no. Du kan også ringe oss.

Med hilsen

Bærum Forliksråd Avd 1
Forliksrådssekretær
Telefon:

Kopi til:

Vedlegg:
Forliksklage

Bærum Forliksråd Avd 1
Besøk: Kjørboveien 33, 3. Etg., 1337 Sandvika
Post: Pb 2104 Vika , 0125 Oslo
Tlf: 21014700 Faks:
E-post: oslo.namsfogd@politiet.no Bankgiro: B.nr. 3020101

S125927035

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

TILSVAR

Bærum Forliksråd Avd 1	**Sak nr.:**	**F2026-001816**
	Frist for tilsvar:	10.03.2026
Pb 2104 Vika	Klager:	Murercompaniet As
0125 Oslo	Klagemotpart:	Sameiet Stensborg I, fnr.: Org. nr.816856582

Kryss av for ditt standpunkt i saken.

☐ **JEG GODTAR KLAGERENS KRAV/PÅSTAND**

- Hvis du godtar klagerens krav og påstand, vil forliksrådet avsi dom uten at partene kalles inn til meklingsmøte (rettsmøte). Det betyr at du dømmes til å gjøre opp klagerens krav slik det er framsatt.
- Når du har mottatt dommen, får du normalt en frist på to uker til å gjøre opp kravet.
- Dersom du ikke gjør opp innen fristen, kan klageren velge å tvangsinndrive kravet ved hjelp av namsmannen. Dette betyr at det kan bli tatt trekk i din lønn eller trygd. Namsmannen kan også ta pant i din eiendom, bil, bankkonto eller andre formuesgoder.
- Dommen vil normalt bli sendt deg i posten (postforkynning).

☐ JEG GODTAR IKKE KLAGERENS KRAV/PÅSTAND

- Hvis du ikke godtar klagerens krav og påstand, vil partene og eventuelle prosessfullmektiger bli innkalt til meklingsmøte (rettsmøte) i forliksrådet. Normalt innkalles partene med minst to ukers varsel. I innkallingen vil du få nærmere informasjon om møteplikt og annet.
- Ditt tilsvar i saken bør inneholde en kort begrunnelse for ditt standpunkt. Begrunnelsen kan du gi nedenfor eller i et eget skriv.
- Du bør sende inn kopi av viktige/relevante dokumenter sammen med tilsvaret.

Redegjørelse for standpunkt/innsigelser:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Dato og underskrift

Tilsvaret må underskrives av klagemotparten personlig, en lovlig stedfortreder eller en prosessfullmektig. Hvis tilsvaret underskrives av en stedfortreder etter fullmakt, eller av en prosessfullmektig som ikke er advokat, må skriftlig fullmakt vedlegges.

S125927035

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

F-2026-001816

Murercompaniet AS

Cellulosen 9, 3048 DRAMMEN
Tlf: 95104520
E-post: anela@murercompaniet.no

Org. nr: 912065332
Tlf: 95104520
E-post: anela@murercompaniet.no
Saksnr: 13375-121
DRAMMEN den 13.01.2026
Kundenr: 31654

NAMSFOGDEN I OSLO, ASKER OG BÆRUM
Postboks 2104 Vika
0125 OSLO

Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum
16 JAN 2026

050226/ANIF_413/319137

S125927035

FORLIKSKLAGE I GJELDSSAK

Klager: Murercompaniet AS
Cellulosen 9
3048 DRAMMEN

Innklaget: SAMEIET STENSBORG I Organisasjonsnummer: 816856582
c/o PHM Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Saken gjelder: Innklagede skylder til klager kr 155 745,00 med tillegg av renter etter statens satser fra 01.07.2025 og saksomkostninger iflg.påstand.

Påstand: Innklagede dømmes til å betale til klager flg.:	
Hovedstol	155 745,00
Renter til 13.01.2026	6 313,35
Salær	175,00
Behandlingsgebyr	2 023,00
- Innbetalinger	100 000,00
Totalsum	64 256,35

Renter er beregnet fra forfallsdato på faktura.

Fakturanr: 8774
Periode: 17.06.2025 - 01.07.2025
Kravet gjelder: 8774

Dersom innklagede ikke møter ber vi om at det avsies uteblivelsesdom.

Kunden har innsigelse

Vedlegg:
Kopi av hovedstolkrav (faktura)

Med hilsen
Murercompaniet AS

Jahic Admir
Underskrift

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

050226/ANIF_413/319138
S125927035

Murercompaniet AS

Cellulosen 9, 3048 DRAMMEN
Tlf: 95104520
E-post: anela@murercompaniet.no

Org. nr: 912065332
Tlf: 95104520
E-post: anela@murercompaniet.no
Saksnr: 13375-121
DRAMMEN den 18.11.2025
Kundenr: 31654

SAMEIET STENSBORG I
c/o PHM Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

BETALINGSOPPFORDRING

(Varsel etter Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og §4-19 og Tvisteloven § 5-2)

Fakturanr. (Hovedstol)	Dato	Forfallsdato	Sum
8774	17.06.2025	01.07.2025	155 745,00
Renter			5 270,62
Gebyr			175,00
- Innbetalinger			100 000,00
Total			61 190,62

Renter er beregnet fra forfallsdato på faktura. Totalbeløpet må være oss i hende innen 02.12.2025

Unnlatt betaling vil medføre ytterligere kostnader og tvangsfullbyrdelse vil bli iverksatt, jfr Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og §4-19, og Tvisteloven §5-2 ved at utleggsbegjæring vil bli sendt Namsmannen til gjennomføring. Eventuelle innsigelser må fremsettes innen 02.12.2025
Lovbestemt forsinkelsesrente er beregnet fra forfall og løper videre til kravet blir betalt.

Med hilsen
Murercompaniet AS

Inkassoprosessen utføres i egeninkassoprogrammet www.solvent.no

Betalingsinformasjon

Kundenr: 31654
Saksnummer : 13375-121
Beløp: 61 190,62
Fakturanr: 8774

Murercompaniet AS
Cellulosen 9
3048 DRAMMEN

Betalingsfrist: 02.12.2025
KID: 0877415
Kontonummer: 1638.15.33518

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

050226/ANIF_413/319139
S125927035

Sameiet Stensborg I
c/o PHM Forvaltning ASGamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Attn.: Admir Jahic

Murercompaniet AS

Murercompaniet AS
Cellulosen 9
3048 DRAMMEN
Foretaksregisteret: NO 912 065 332 MVA
Telefon: 45444000
E-post: post@murercompaniet.no

FAKTURA

Fakturanr.:	8774
Fakturadato:	2025-06-17
Kundenr.:	31654

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2025-07-01
Kontonummer:	1638.15.33518
KID:	0877415

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 554 Stensgata 31

Vår kontakt:	Admir Jahic
Deres kontakt:	Jens Nordahl
Leveringsdato:	2025-06-17
Leveringsadresse:	Stensgata 31 0358 OSLO, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Arbeidskostnader			43 125,00	10 781,25	53 906,25
Nhl 3,5 35/65/500 0-3mm Mur/grunning/fuging	4	154,285	617,14	154,29	771,43
Nhl 3,5 35/65/500 0-3mm Mur/grunning/fuging	2	154,285	308,57	77,14	385,71
Nhl 3,5 35/65/500 0-3mm Mur/grunning/fuging	1	154,27	154,27	38,57	192,84
Mineralfarge Oxydsort 1,5kg(Netto)	1	391,23	391,23	97,81	489,04
Øreavrunding	1	0,06	0,06	0,02	0,08
Kr 100 000,- ink.mva. som er kreditert Jens Nordahl som skulle faktureres til sameiet.	1	80 000,00	80 000,00	20 000,00	100 000,00
Sum			124 596,27	31 149,08	155 745,35
Øreavrunding					-0,35
Betales til bankkonto 1638.15.33518 , KID: 0877415					**NOK 155 745,00**

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

050226/ANIF_413/319140
S125927035

Fakturagrunnlag for faktura nummer 8774

Firma: Murercompaniet AS
Kunde: Sameiet Stensborg I
Prosjekt: 554 Stensgata 31
Valuta: NOK

Aktivitet	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Fakturerbart arbeid	57,5	750	43 125,00

Ansatt	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
Jukss Laimonis	41,0	750	30 750,00
Vladimirs Jakovlevs	8,5	750	6 375,00
Dmitrijs Skrupskis	8,0	750	6 000,00
Sum	57,5	750	43 125,00

Jukss Laimonis

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2025-03-31	Fakturerbart arbeid	Puss	8,5	750	6 375,00
2025-04-01	Fakturerbart arbeid	Puss	8,5	750	6 375,00
2025-04-08	Fakturerbart arbeid	puss	8,0	750	6 000,00
2025-05-09	Fakturerbart arbeid	Puss	8,0	750	6 000,00
2025-05-12	Fakturerbart arbeid	Puss	8,0	750	6 000,00
Sum Jukss Laimonis			41,0	750	30 750,00

Vladimirs Jakovlevs

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2025-05-12	Fakturerbart arbeid	Puss av vegg	8,5	750	6 375,00

Dmitrijs Skrupskis

Dato	*Aktivitet*	*Kommentar*	*Timer*	*Timepris*	*Beløp*
2025-06-05	Fakturerbart arbeid	Puss	8,0	750	6 000,00

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

050226/ANIF_413/319141

S125927035



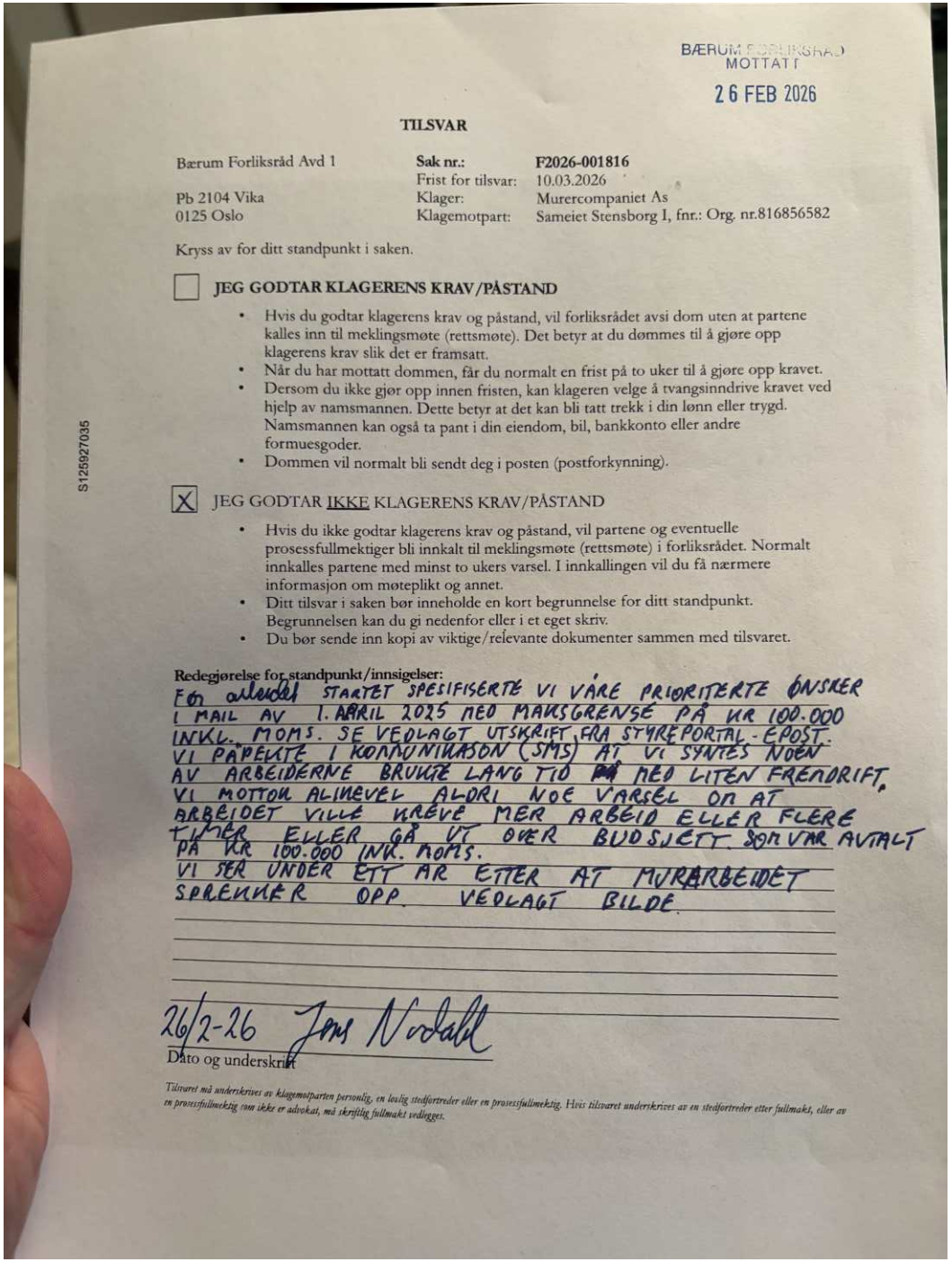
Posten Norge
14 JAN 2026

Posten Norge
14 JAN 2026

StartBANK
Murercompaniet AS

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Avslag klage til Bærum forliksråd 26.02.2026.jpeg



BÆRUM FORLIKSRÅD
MOTTATT
26 FEB 2026

TILSVAR

Bærum Forliksråd Avd 1

Pb 2104 Vika
0125 Oslo

Sak nr.: **F2026-001816**
Frist for tilsvar: 10.03.2026
Klager: Murercompaniet As
Klagemotpart: Sameiet Stensborg I, fnr.: Org. nr.816856582

Kryss av for ditt standpunkt i saken.

☐ **JEG GODTAR KLAGERENS KRAV/PÅSTAND**

- Hvis du godtar klagerens krav og påstand, vil forliksrådet avsi dom uten at partene kalles inn til meklingsmøte (rettsmøte). Det betyr at du dømmes til å gjøre opp klagerens krav slik det er framsatt.
- Når du har mottatt dommen, får du normalt en frist på to uker til å gjøre opp kravet.
- Dersom du ikke gjør opp innen fristen, kan klageren velge å tvangsinndrive kravet ved hjelp av namsmannen. Dette betyr at det kan bli tatt trekk i din lønn eller trygd. Namsmannen kan også ta pant i din eiendom, bil, bankkonto eller andre formuesgoder.
- Dommen vil normalt bli sendt deg i posten (postforkynning).

S125927035

☒ JEG GODTAR IKKE KLAGERENS KRAV/PÅSTAND

- Hvis du ikke godtar klagerens krav og påstand, vil partene og eventuelle prosessfullmektiger bli innkalt til meklingsmøte (rettsmøte) i forliksrådet. Normalt innkalles partene med minst to ukers varsel. I innkallingen vil du få nærmere informasjon om møteplikt og annet.
- Ditt tilsvar i saken bør inneholde en kort begrunnelse for ditt standpunkt. Begrunnelsen kan du gi nedenfor eller i et eget skriv.
- Du bør sende inn kopi av viktige/relevante dokumenter sammen med tilsvaret.

Redegjørelse for standpunkt/innsigelser:

FØR OPPDRAGET STARTET SPESIFISERTE VI VÅRE PRIORITERTE ØNSKER I MAIL AV 1. APRIL 2025 MED MAKSGRENSE PÅ KR 100.000 INKL. MOMS. SE VEDLAGT UTSKRIFT FRA STYREPORTAL - EPOST. VI PÅPEKTE I KOMMUNIKASJON (SMS) AT VI SYNTES NOEN AV ARBEIDERNE BRUKTE LANG TID PÅ MED LITEN FREMDRIFT. VI MOTTOK ALDRI NOE VARSEL OM AT ARBEIDET VILLE KREVE MER ARBEID ELLER FLERE TIMER ELLER GÅ VI OVER BUDSJETT. SOM VAR AVTALT PÅ KR 100.000 INK. MOMS.
VI SER UNDER ETT ÅR ETTER AT MURARBEIDET SPRENGER OPP. VEDLAGT BILDE.

26/2-26 Jens Nordahl

Dato og underskrift

Tilsvaret må underskrives av klagemotparten personlig, en lovlig stedfortreder eller en prosessfullmektig. Hvis tilsvaret underskrives av en stedfortreder etter fullmakt, eller av en prosessfullmektig som ikke er advokat, må skriftlig fullmakt vedlegges.

FORLIKSRÅDET

Journalnummer:
2601911997

Sameiet Stensborg I
C/O Phm Forvaltning As
Gamle Drammensvei 40
1369 Stabekk

Klagers prflm ref	*Vår referanse*	*Dato*
13375-121	F2026-001816	22.04.2026

Forkynning av dom/beslutning fra forliksrådet

Vedlagt følger dom/beslutning fra Bærum Forliksråd Avd 1.

Opplysning om forkynningen er gitt i dommen / beslutningen.

Eventuelle spørsmål kan rettes til forliksrådets sekretariat.

Med hilsen

Bærum Forliksråd Avd 1
Forliksrådssekretær

BÆRUM FORLIKSRÅD AVD 1
Besøk: Kjørboveien 33, 3. Etg., 1337 Sandvika
Post: Pb 2104 Vika, 0125 Oslo
Tlf: 21014700 Faks:
E-post: oslo.namsfogd@politiet.no Bankgiro: B.nr. 3020610

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Sameiet Stensborg og Murercompaniet - Dom eller beslutni...

FORLIKSRÅDET

Journalnummer:
2601863726

RETTSBOK
Bærum Forliksråd Avd 1

Den 14.04.2026 kl. 13:00 ble rettsmøte holdt i Bærum Forliksråd Avd 1. Møtested Kjørboveien 33, 2. Etg., 1337 Sandvika.

Sak nr.:	F2026-001816
Forliksrådets leder:	Anne Lene Wilhelmsen Hojem
Forliksrådets medlemmer:	Vigdis Brattlien og Harald Trulsrud

==========

Saken gjelder:	Faktura nr 8774
Sakens parter:	
Klager	Murercompaniet As, Cellulosen 9, 3048 Drammen, Org.Nr. 912 065 332 Prosessfullmektig: Egen prosessfullmektig, Ref. 13375-121
Klagemotpart	Sameiet Stensborg I, C/O Phm Forvaltning As, Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk, Org.nr. 816 856 582 Prosessfullmektig: Egen prosessfullmektig
Til stede:	Forliksrådets leder og medlemmer
Klager/ stedfortreder:	Admir Jahic
Klagemotpart/ stedfortreder:	Jens Nordahl

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Sameiet Stensborg og Murercompaniet - Dom eller beslutni...

Det fremkom ingen innvendinger mot forliksrådets habilitet.

Partene ble oppfordret til å forklare seg sannferdig og ble gjort kjent med ansvaret ved falsk forklaring.

Klager nedla følgende påstand:

Dom etter påstand

Klagemotparten nedla følgende påstand:

Frifinnende dom

Det ble avsagt slik

beslutning:

Partene kom ikke til forlik. Klager og Klagemotparten har krevd dom. Forliksrådet finner imidlertid at saken er for lite opplyst at det ikke er grunnlag for å dømme. Saken må derfor innstilles, jf. tvistelovens § 6-11 tredje ledd jf. § 6-10 fjerde ledd.

Slutning:

Saken innstilles.

Vigdis Brattlien	Anne Lene Wilhelmsen Hojem	Harald Trulsrud
Medlem	*Forliksrådets leder*	*Medlem*

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Sameiet Stensborg og Murercompaniet - Dom eller beslutni...

Journalnummer:
2601863726

Forkynning:

Beslutningen regnes som forkynt den 06.05.2026 selv om De skulle motta beslutningen tidligere. At beslutningen er forkynt, vil si at De kan gjøre Dem kjent med innholdet. Hvis De mottar beslutningen senere enn 06.05.2026, og ønsker å få utsatt forkynningsdato, må De straks melde fra til forliksrådets sekretariat. Årsaken til forsinkelsen må opplyses og eventuelt dokumenteres.

Underskrift / rett utskrift bekreftes:

_____ / _____
Dato Underskrift

Rettledning:

En beslutning om innstilling av sak kan ikke ankes til tingretten.

Søksmål kan imidlertid reises for tingretten. Saken er litispendent frem til det har gått én måned fra innstillingsbeslutningen fra forliksrådet ble forkynt, uten at stevningen er sendt til tingretten, jf. tvisteloven § 18-2 andre ledd andre punktum. Litispendens innebærer at det ikke kan reises ny sak om samme krav mellom de samme partene.

Hvis virkningen av avbrutt foreldelse av kravet ikke skal opphøre, er fristen for stevning 1 - ett - år fra forliksrådet innstilte behandlingen. Når det gjelder avgjørelser i beslutningen om sakskostnader, rettsgebyr eller salærfastsettelser, kan dette ankes særskilt til tingretten innen 1 - en - måned fra forkynningsdato. Forenklet utforming av ankeerklæringen kan benyttes etter reglene i tvistelovens § 9-2 fjerde ledd. Det vil si at det er tilstrekkelig å oversende beslutningen til tingretten og angi at den ønskes overprøvd, den endring som kreves, og hva som menes å være feil ved avgjørelsen. Parter som ikke har prosessfullmektig kan muntlig inngi anke ved personlig oppmøte i tingretten.

Ved stevning eller anke til tingretten påløper rettsgebyr i samsvar med reglene i rettsgebyrlovens § 8.

Saken kan bringes inn for forliksrådet på nytt når det har gått 1 - ett - år etter beslutningsdato, eller tidligere hvis motparten samtykker, eller eventuell nemndsbehandling er avsluttet.

Spørsmål for øvrig om bruk av rettsmidler mot forliksrådets avgjørelser kan rettes til forliksrådet/forliksrådets sekretariat.

Vedlegg: Status sak med Murercompaniet - Sameiet Stensborg og Murercompaniet - Dom eller beslutni...

Protokoll

Årsmøte for sameiet Stensborg I 2026

Stensborg 1

Tidsrom	28. april 20:00 - 22:00
Invitasjon sendt	25. apr. 10:03
Møteform	Fysisk
Møteleder	Jens Nordahl
Referent	Dagfinn Tutturen
Protokollvitner	Rasmus Børja Øyen Thomas Garred

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Jens Nordahl

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
enstemmig vedtatt

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.4. Referent

Dagfinn Tutturen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
vedtatt

1.5. Protokollvitner

Rasmus Børja Øyen, Thomas Garred

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
vedtatt

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
7 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsberetningen ble vedtatt. I tillegg ble Jens Nordahl og Dagfinn Tutturen gjenvalgt i styret for et år til.

3. Regnskap 2025 og korrigert budsjett 2026

Beskrivelse
Regnskap 2025
Korrigert utkast budsjett 2026

Vedlegg
Utkast årsoppgjør 2025 Stensborg I.pdf
Korr. budsjettutkast 2026.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Vedtatt

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Avvist

5. Singel ved sykkelstativer foran

Beskrivelse
Bytte ut gjørme under syklene på forsiden med singel?

Forslag til vedtak
Legge singel ved sykkelparkering

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ble vedtatt. Arbeidsgruppen består av Thomas, Rasmus og Dagfinn

6. Innkommende saker

6.1. Beredskap

Beskrivelse
Er det noe vi burde diskutert om det er noe vi kunne gått sammen om, eller skal alle sørge for seg selv? Vann, strøm osv.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble enighet om å sette ned en beredskapsgruppe som skal innhente informasjon om alternative tiltak. Gruppen består av Jens, Rasmus og Karin.

6.2. Loftet

Beskrivelse
Loftet ser ikke ut

Forslag til vedtak
Rydding på loftet

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble vedtatt at alle skal rydde opp rundt bodene sine til 1. september.

7. Status sak med Murercompaniet

Beskrivelse
Murercompaniet klaget sameiet inn for Forliksrådet i Bærum og krevet kr 79000 i merbetaling for reparasjon av mur. Innkalling til Forliksrådet og Forliksrådets dom vedlagt

Forslag til vedtak
Orienteringssak

Vedlegg
Innkalling til Forliksrådet generert av Murercompaniet.pdf
Avslag klage til Bærum forliksråd 26.02.2026.jpeg
Sameiet Stensborg og Murercompaniet - Dom eller beslutning fra forliksrdet - F2026-001816.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Informert og vi håper at saken kan sees på som avsluttet.

Signaturer

Rasmus Børja Øyen /sign	06.05.2026 11:25
Jens Nordahl /sign	06.05.2026 22:40
Thomas Garred /sign	07.05.2026 10:13

V E D T E K T E R

for

Sameiet Stensborg I

I forbindelse med oppdeling av eiendommen Stensgaten 31 gnr 216 bnr 199 i Oslo, i selveierseksjoner, er det fastsatt følgende vedtekter for sameiet, som er gitt betegnelsen Sameiet Stensborg I.

§ 1.

De enkelte medeiere av bebyggelsen er samtidig medeiere av sin del av tomten, slik at disse i fellesskap danner et sameie, hvis formål er å bestyre den felles eiendom gnr 216 bnr 199 i Oslo, herunder forvalte fellesrom og de utvendige arealer samt felles teknisk opplegg.

§ 2.

Sameiet ledes av et styre på 3 personer, valgt av sameiermøtet, som blant de utvalgte utpeker formannen. Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Sameiet forpliktes utad ved underskrift av styremedlemmene i fellesskap.

§ 3.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser og vedtak.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når ett styremedlemm forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av formannen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av styremedlemmene. Styret er beslutningsdyktig når ½ av styremedlemmene er tilstede.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 4.

Styret utligner på sameierne utgiftene til de arbeider styret og sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal utlignes i en fast månedlig sum. Disse fellesutgifter fordeles mellom sameierne, slik at den enkelte betaler en andel tilsvarende sin eierandel i eiendommen.

Utgifter til arbeider som sameiermøtet har besluttet å igangsette,

såsom nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer av eiendommen, skal innkreves ved bidrag, som hvis mulig søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

§ 5.

Huseierforsikring for hele eiendommen tegnes under ett og forsikringspremien fordeles på sameierne, som nevnt under foranstående § 4. Eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer av spesiell art i enkelte seksjoner, blir særskilt å belaste vedkommende seksjonseier.
Forsikringserstatning som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skade.

§ 6.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt eventuell ansatt forretningsfører, har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøte skal:

1) behandle årsrapport fra styret,
2) behandle og godkjenne årsregnskapet,
3) forøvrig behandle de saker som er nevnt i innkallelsen,
4) foreta valg av styre og revisor.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og en sameier valgt av sameiermøtet.

§ 7.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse til slikt møte skjer med minst 8 dagers varsel og innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som ønskes behandlet.

§ 8.

På sameiermøtene kan det kun avgis en stemme fra hver enkelt sameier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig fullmakt i undertegnet og datert stand.

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

§ 9.

Sameierandel i den § 1 nevnte eiendom og anlegg og deltagerinteresse i dette sameie kan ikke skilles.

Sameierandel i eiendommen sammen med deltagerinteressen i dette sameie kan omsettes, pantsettes eller disponeres over på annen måte. Dog skal en overdragelse eller bortleie av eiendomsandelen med tilhørende leilighet forelegges sameierstyret på forhånd, som ikke kan nekte overdragelse/bortleie uten saklig grunn.

§ 10.

Sameierne er ansvarlig en for alle alle for en for utgiftene etter foranstående § 4.

§ 11.

Som sikkerhet for den enkeltes forpliktelser overfor sameiet, er det i forbindelse med tinglysning av oppdelingsbegjæring over eiendommen gitt pant i de enkelte seksjoner for kr. 10.000,-. Panteretten hefter med prioritet uten opptrinnsrett etter kr 400.000,-.

Dog er styret forpliktet til senere å vike prioritet med inntil 90% av godkjent verditakst over den enkelte seksjon.

Oslo den / 1984

_____ _____

_____ _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
STENSGATA 31

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530152
9114713

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 199

Vi viser til bestilling av 20260409 for STENSGATA 31.

GNR. 216 BNR. 199

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1902.

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

1132 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

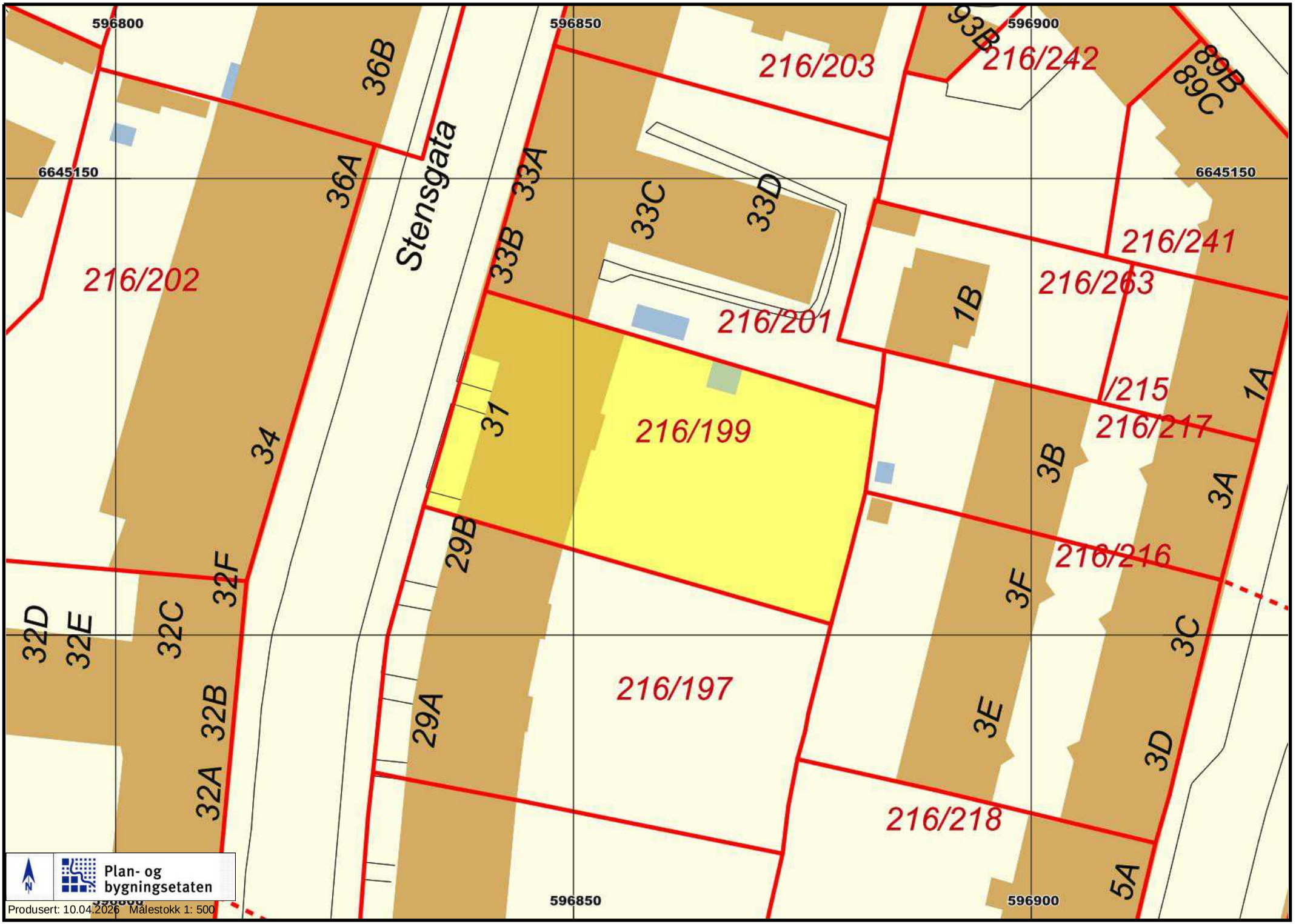
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

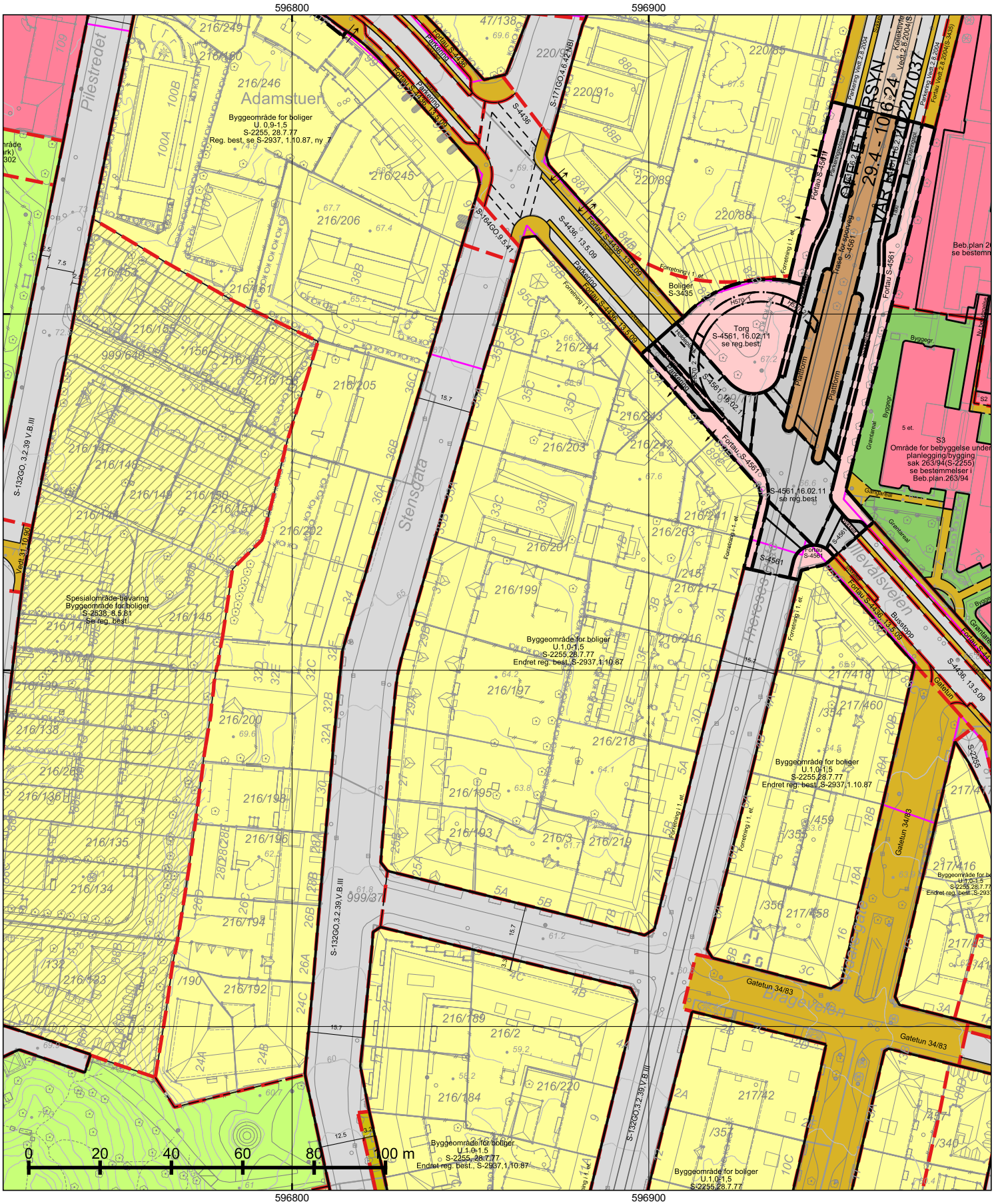
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


596800
596850
596900
6645150
216/203
216/242
216/241
216/263
216/202
Stensgata
36B
36A
33A
33B
33C
33D
89B
89C
216/201
1B
/215
216/217
1A
34
31
216/199
3B
3A
29B
216/216
32F
32D
32E
32C
3F
3C
32B
29A
216/197
3E
3D
32A
216/218
5A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 10.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

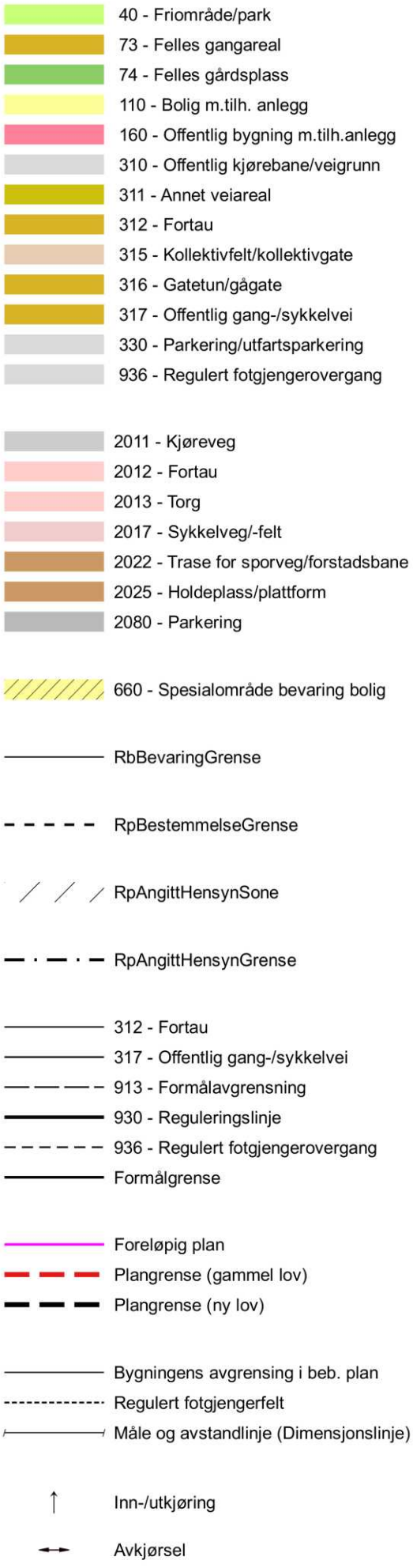
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

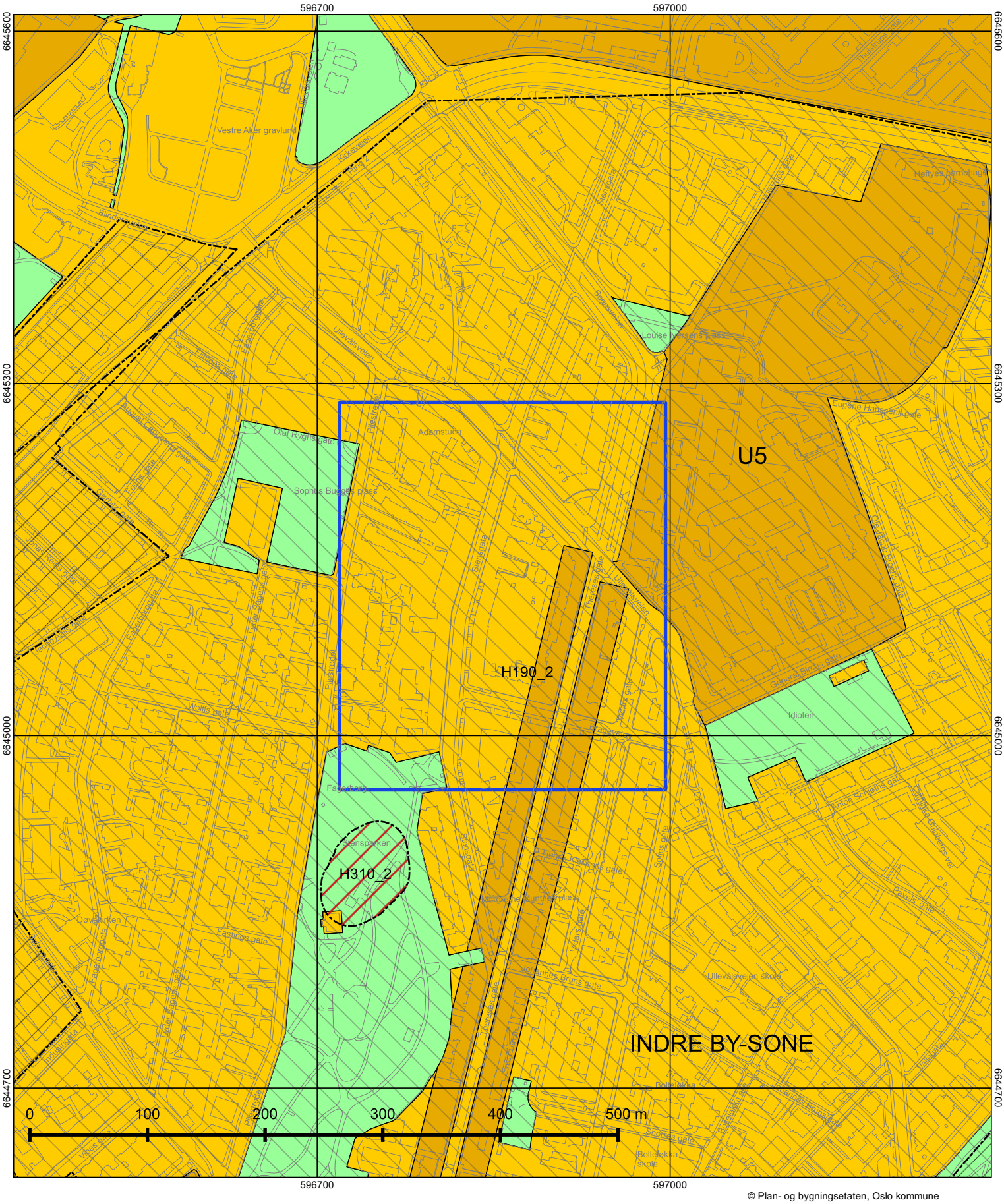
PlottID/Best.nr: 155746/ 86530152
Adresse: Stensgata 31
Gnr/Bnr: 216/199
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155746/86530152
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt 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, 20883, 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.

Anmeldelse
3 Tegninger

A.D. 566/1923

V

Expeditions-Dokument.

angaaende Ledning av vandklosettanlegg

paa Matr.-No. 31 Thorsgaten

Indleveret 26 mai 1923 Attesteret

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 115/1923.

Anmeldes herved vandklosettanlegg og vann- og kloakledning til inntekten.

566/1923

28/5 23.

H. Pettersen

Klosetter og eiendommen ovenfor anmeldte er godkjent ferdig.

Kristiania sundhetskommission 6 Juni 1923

Etter bemyndigelse

Chr. Bech

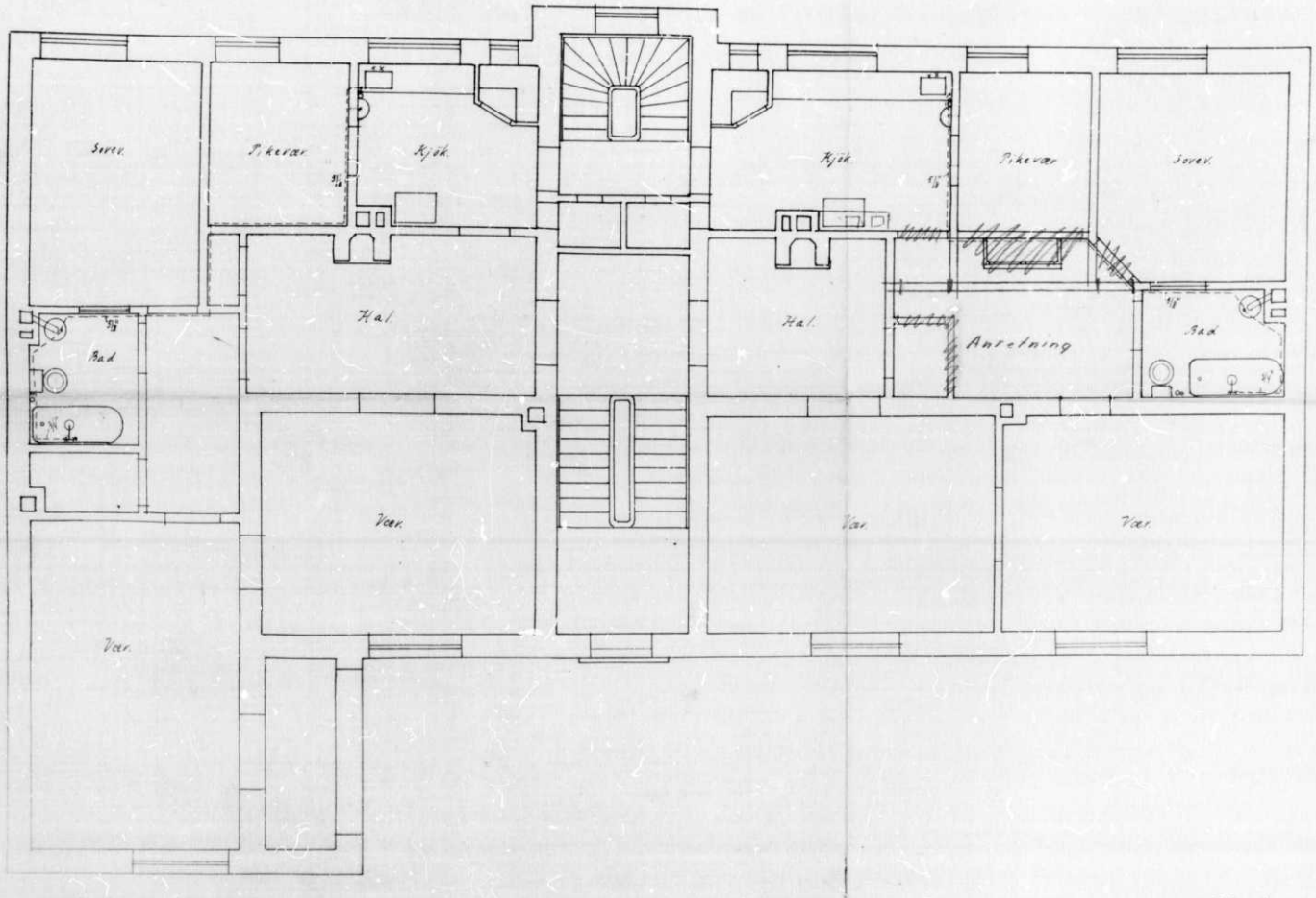
KRISTIANIA SUNDHETSKOMMISSION 817/1923 INGENIØR

KRISTIANIA 2532/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Steensgaten. no. 31.
Sanitæranlæg
M = 1:50.

B 12

KRISTIANIA
BYGNINGSRÅD
KRISTIANIA
KRISTIANIA
VANN- OG KLOAKVES.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



1ste, 2den 3de og 4de Etage.

Hjalmar Aass
Ingeniør
Kria. 3-5-23.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MNAL GUNNAR F ANDERSEN
Løkendalsvegen 257
2360 RUDSHØGDA

Dato: 06.03.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201300452-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSGATA 31	Eiendom:	216/199/0/0
Tiltakshaver:	SE Stensgt 31 v/ Jens Nordahl	Adresse:	Stensgata 31, 0358 OSLO
Søker:	ARKITEKT MNAL GUNNAR F ANDERSEN	Adresse:	Løkendalsvegen 257, 2360 RUDSHØGDA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STENSGATA 31

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201300452

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt - Ny	07	11.12.2012	1/23
Fasade 1 - Øst - Ny	18	19.12.2012	1/24
Planer			12/2

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.03.2015 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SE Stensgt 31 v/ Jens Nordahl, Stensgata 31, 0358 OSLO

Anmeldelse N.D. 129/1922
Bygning
7 Nymidgen

182/1922

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus
paa Matr.-No. 31 Stensgaten
Indleveret 16 februar 1922 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17/2 22

J. Pettersen

KRISTIANIA 46/1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

129/1922

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 139/1922 KRISTIANIA

Gjældende regulering er ändret ved blaat.
Stensgaten er 15,7 m bred med 4 m byggelinje langs østsiden med adgang til gaalinjen om sönd.
Höideforholdet er indskrevet med blyant
Det er notert, at asfaltfortaug
Kostende maa deponeres hos magistraten
forinden byggetilladelse gis
Kristiania, 18 Feb. 22

Reguleringschefen
Hem.

KRISTIANIA VANDVÆRKER

KRISTIANIA 1922 VAND- OG KLOAKVÆSEN

STENSGATEN NR. 31

NY ETAGEPLAN 1STE, 2DEN 3DJE OG 4DE ETG.

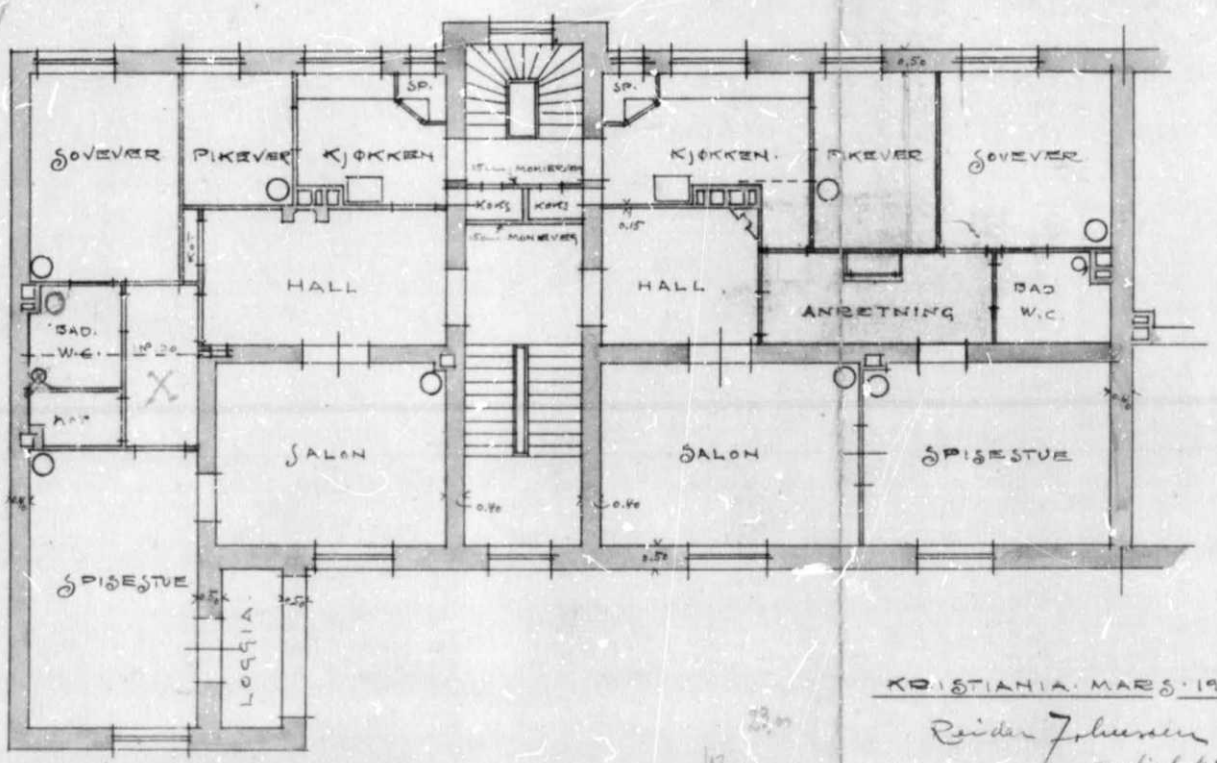
M = 1:100

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BYGNINGSCHEFEN
No. 129-1924
KRISTIANIA

30/5 23

11/24



KRISTIANIA. MARS. 1923.

Reidar Johnsen
arkitekt.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

22.NOV.84 059498

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

vsl. Stensborgs riktighet bekreftes

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	216	199		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S STENSBORG I (under avvikling)			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 8	[redacted]	Pant for kr.	Brøk med nevner= Prioritet u/opptrinnsrett etter kr
1	2	3		4	5
1	B	1		10.000,-	400.000,-
2	B	1		10.000,-	400.000,-
3	B	1		10.000,-	400.000,-
4	B	1		10.000,-	400.000,-
5	B	1		10.000,-	400.000,-
6	B	1		10.000,-	400.000,-
7	B	1		10.000,-	400.000,-
8	B	1		10.000,-	400.000,-
[redacted]			[redacted]		
Sum teller skal stemme med nevner		8	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver boligseksjon for det beløp som er oppført i fordelingslisten, pkt 6 kol. 4. Panteretten har prioritet etter de beløp som er nevnt i kol. 5. Videre har sameiet plikt til å vike prioritet etter 90% av senere godkjent verditakst over vedkommende seksjon, avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet.

Dato: 16/1184

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

I STYRET FOR A/S STENSBORG I u/avvikling

R Binfield (s) Edrun Høst (s) Anne Kjeldstad (s)

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Arne Bennins Eiendomsavdeling	NY ADRESSE: Kongensgt. 7, 0153 Oslo 1	

Dette kopi bekreftes
Gerd Nilsen
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket 1377 1984 OSLO

R.1

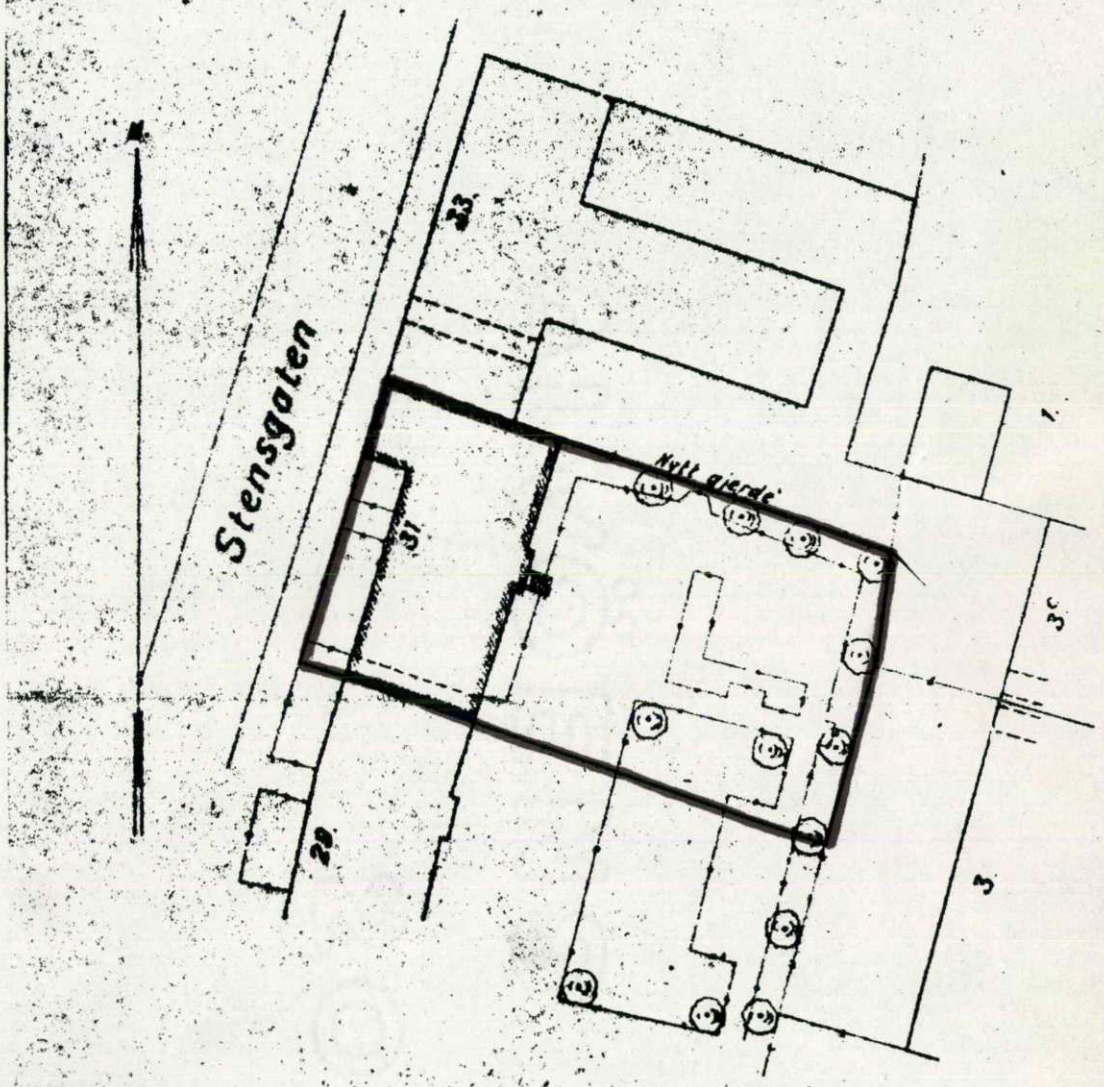
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Ad. Stensgaten 31.

Nytt plankegjerde mot nr. 33.

Situasjonsriss.

M. 1/200. Tomten som tilhører A/S Stensborg I.

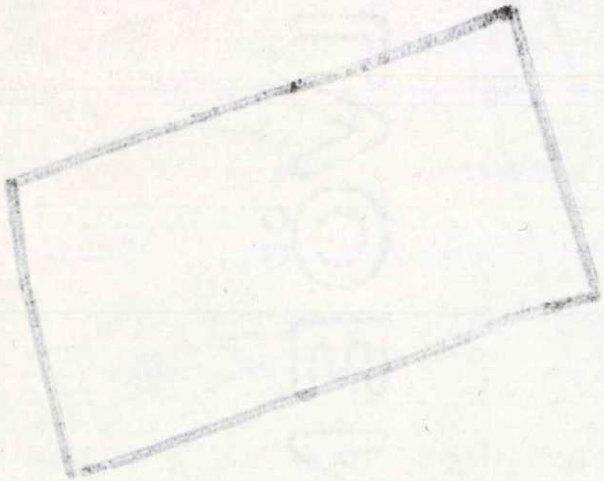


Oslo den 16.II.1984
A/S Stensborg I (u/avvikling)

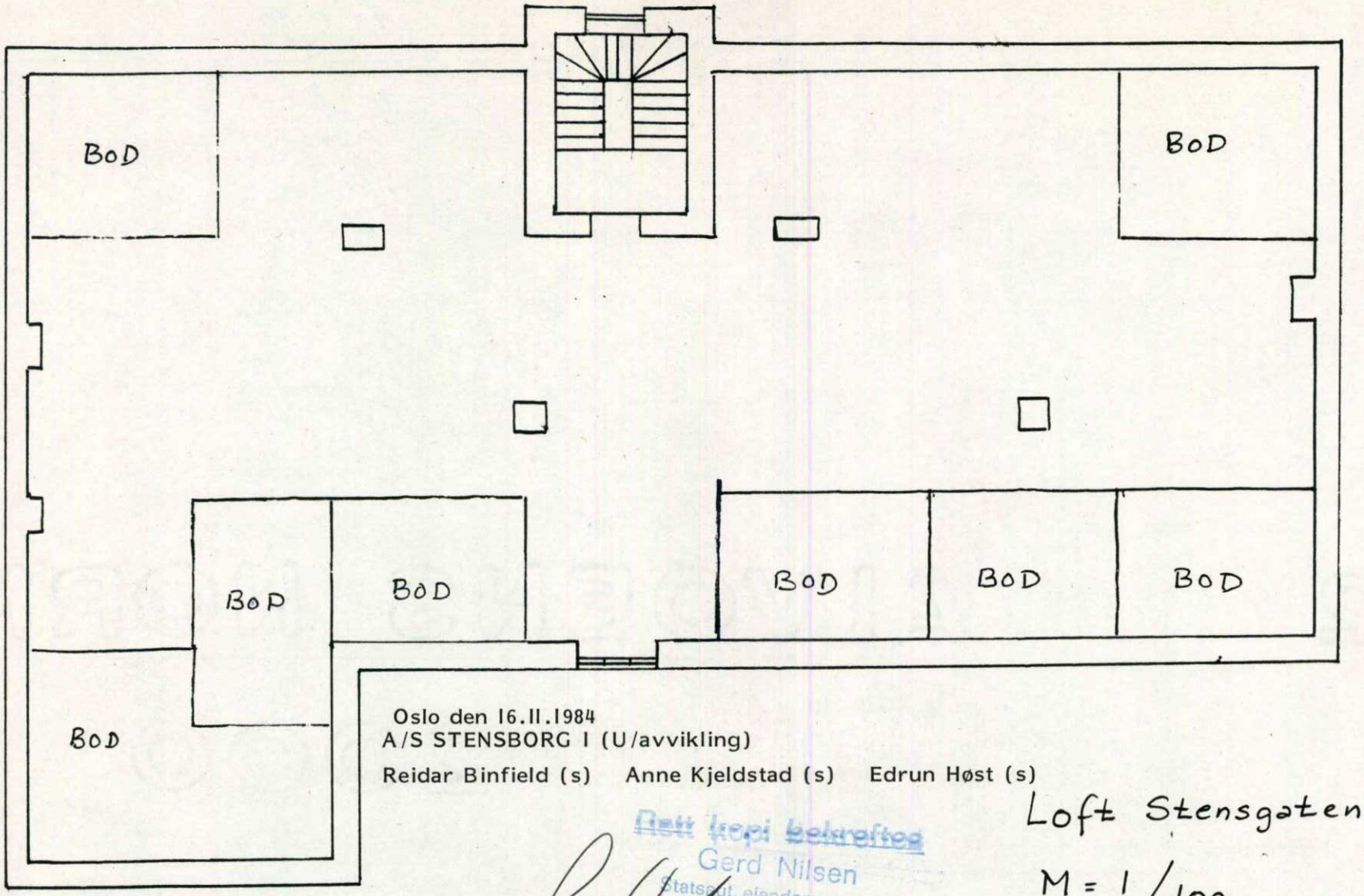
Reidar Binfield (s). Anne Kjelstad (s) Edrun Høst (s)

B.

Rett kopi bekreftes
Gerd Nilsen
Statsaut. eiendomsmegler



Side 5 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 1984/59498/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 11:55
Kartverket

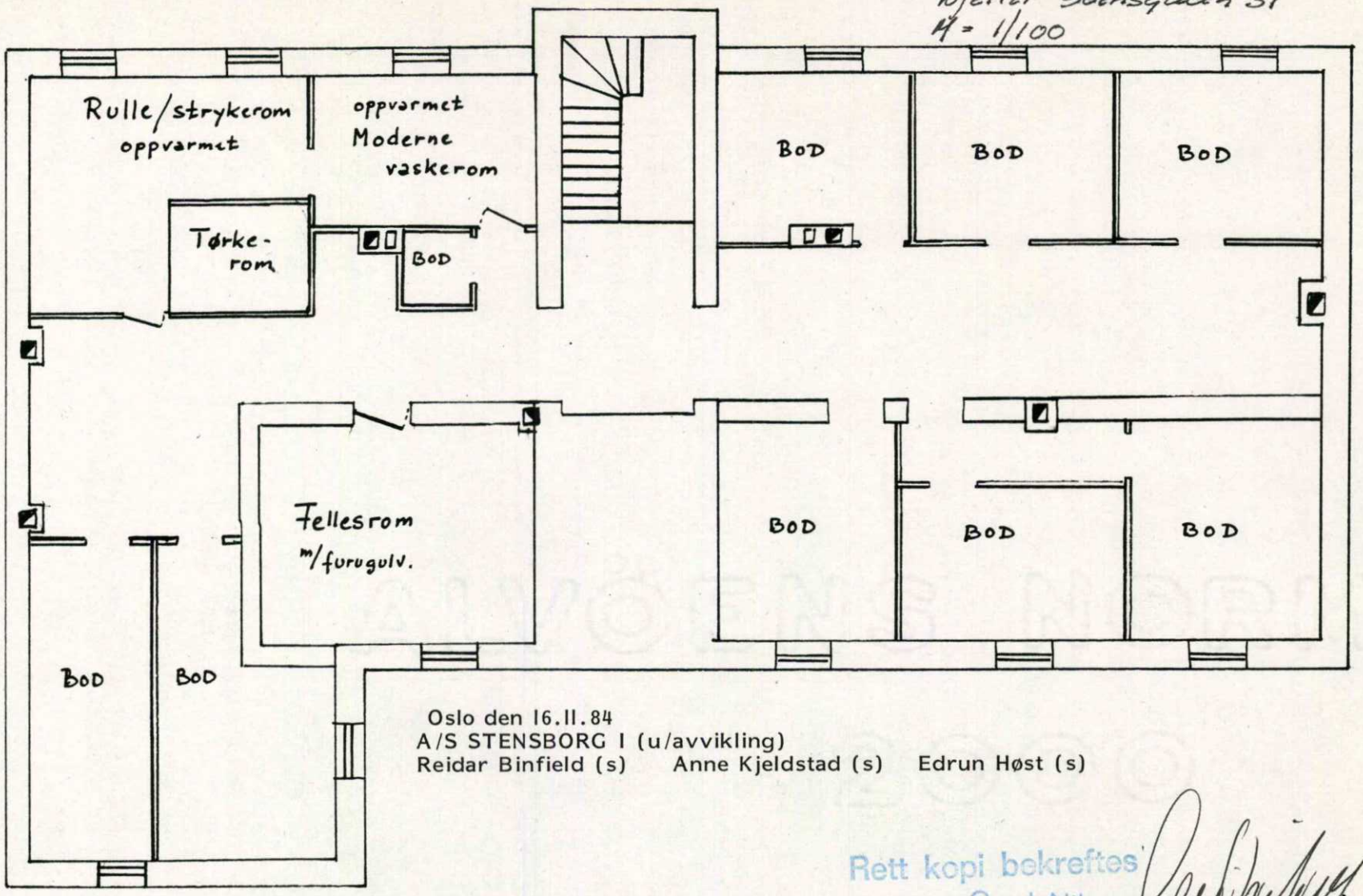


Oslo den 16.11.1984
A/S STENSBORG I (U/avvikling)
Reidar Binfield (s) Anne Kjeldstad (s) Edrun Høst (s)

Loft Stensgaten 31

M = 1/100

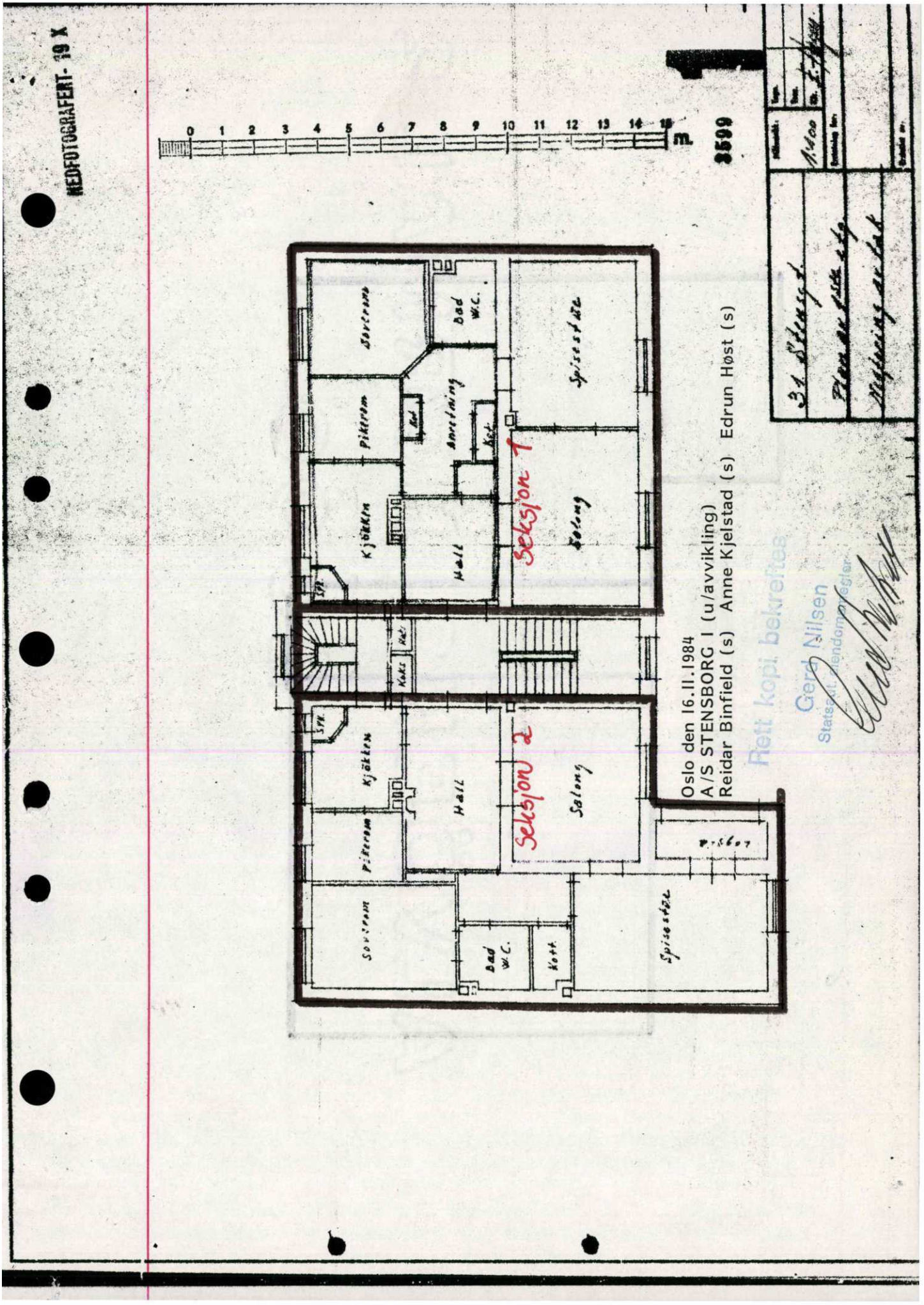
Ikke kopi bekreftes
Gerd Nilsen
Statsaut. eiendomsmegler



Oslo den 16.11.84
A/S STENSBORG I (u/avvikling)
Reidar Binfield (s) Anne Kjeldstad (s) Edrun Høst (s)

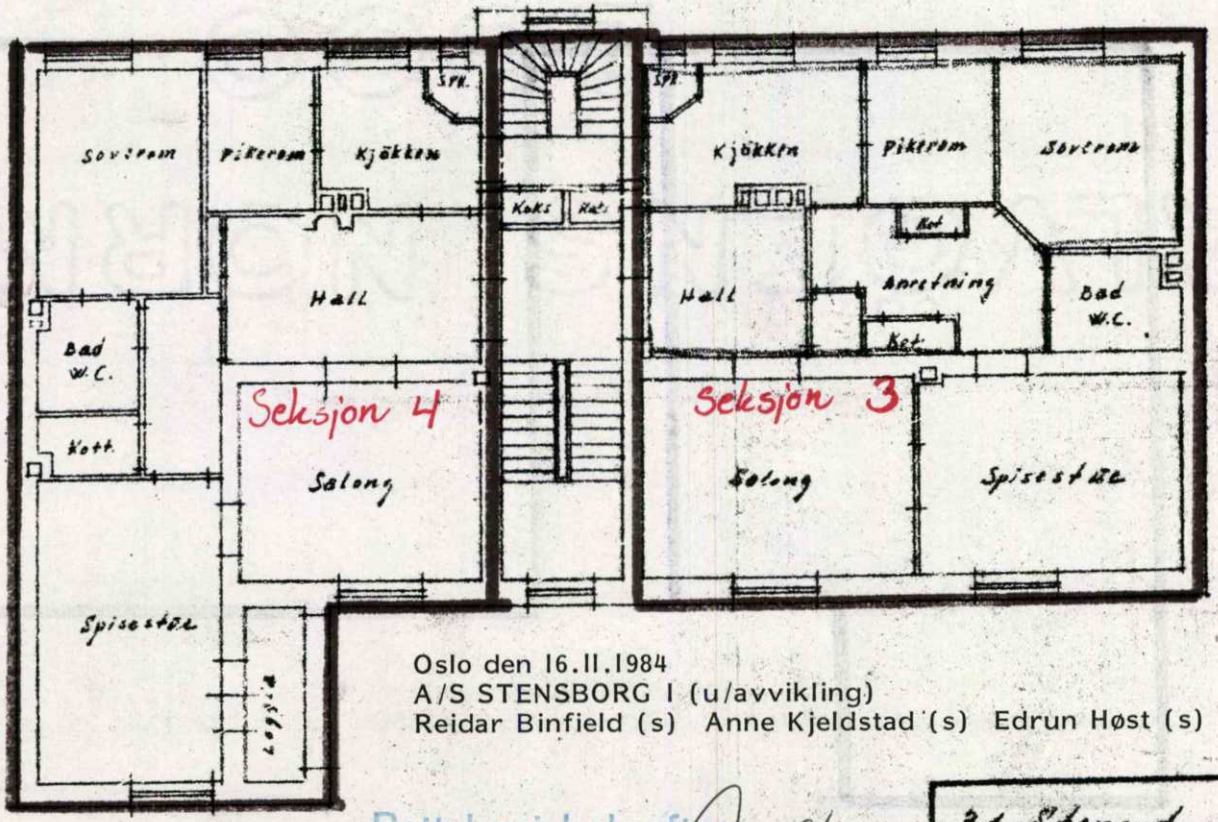
Rett kopi bekreftes
Gerd Nilsen
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/59498/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 11:55


REDFOTOGRAFERT - 19 X
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
2599
Seksjon 1
Seksjon 2
Soverom
Bad W.C.
Piktrom
Kjøkken
Hall
Stue
Spisestue
Oslo den 16.11.1984
A/S STENSBORG I (u/avvikling)
Reidar Binfield (s) Anne Kjelstad (s) Edrun Høst (s)
Rett kopi bekreftes
Gerd Nilsen
Statsaut. Eiendomsmegler

Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 1984/59498/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 11:55
Kartverket

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Oslo den 16.11.1984
A/S STENSBORG I (u/avvikling)
Reidar Binfield (s) Anne Kjeldstad (s) Edrun Høst (s)

3599

1

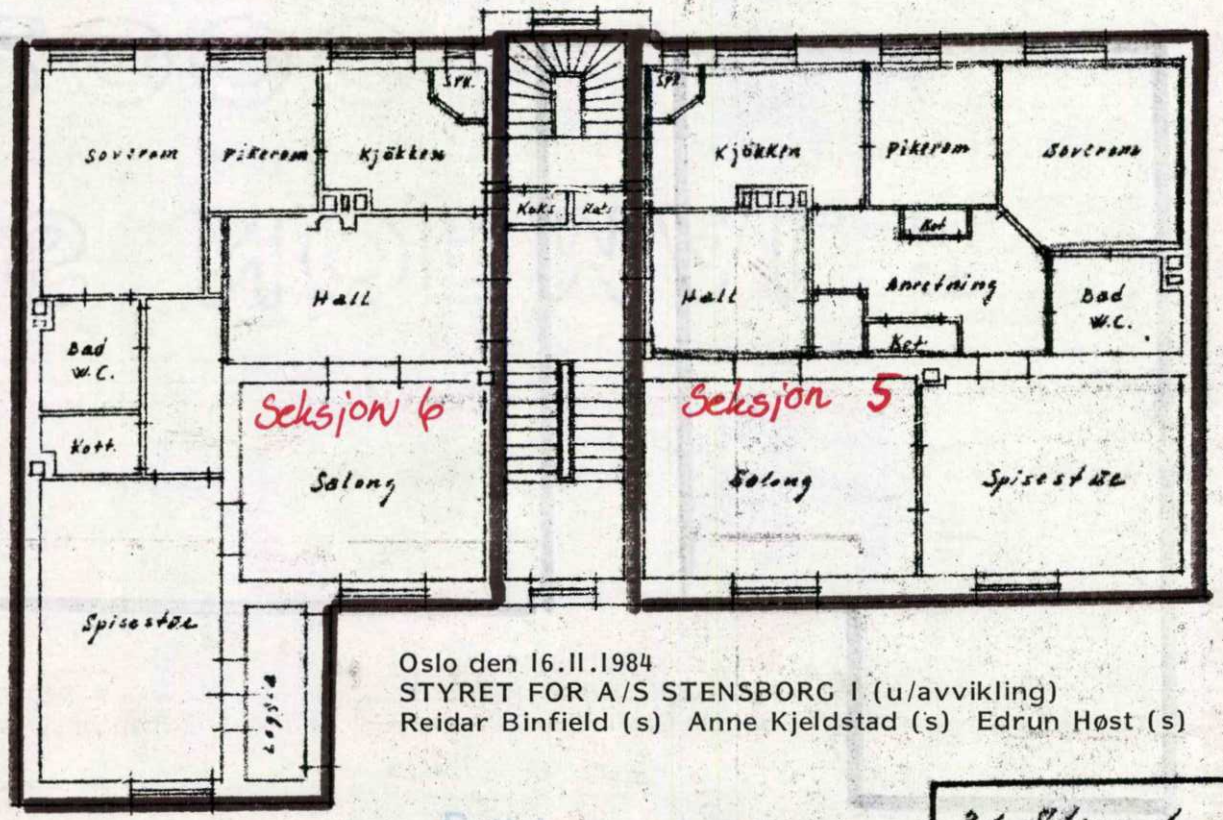
Rett kopi bekreftes
Gerd Nilsen
Statsaut. eiendomsmegler

31 Stensgt.
Plan av 2. etg.
Målestokk av kart
1:100

NEDFOTOGRAFERT - 19 X
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
1:100
Soverom
Bad W.C.
Spisestue
Pikerom
Garderobe
Kjøkken
Hall
Stue
Seksjon 7
Kjøkken
Hall
Stue
Seksjon 8
Soverom
Bad W.C.
Kont.
Spisestue
Oslo den 16.11.1984
A/S STENSBORG I (u/avvikling)
Reidar Binfield (s) Anne Kjeldstad (s) Edrun Høst (s)
Rett kopi bekreftes
BYGGEAVDELINGEN I OSLO
22 NOV. 84 055458
DAGBOKFØRT

Side 10 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 1984/59498/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-15 11:55
Kartverket

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Oslo den 16.11.1984
STYRET FOR A/S STENSBORG I (u/avvikling)
Reidar Binfield (s) Anne Kjeldstad (s) Edrun Høst (s)

Rett kopi bekreftes
Gerd Nilsen

3599

31 Stensgt.
Plan av 3dje etg.
Nedforing av tak
1:100

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stensgata 31, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 199, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260228

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 476 37 689

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
