PRIVATMEGLEREN
PARK

STENSGATA 4 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

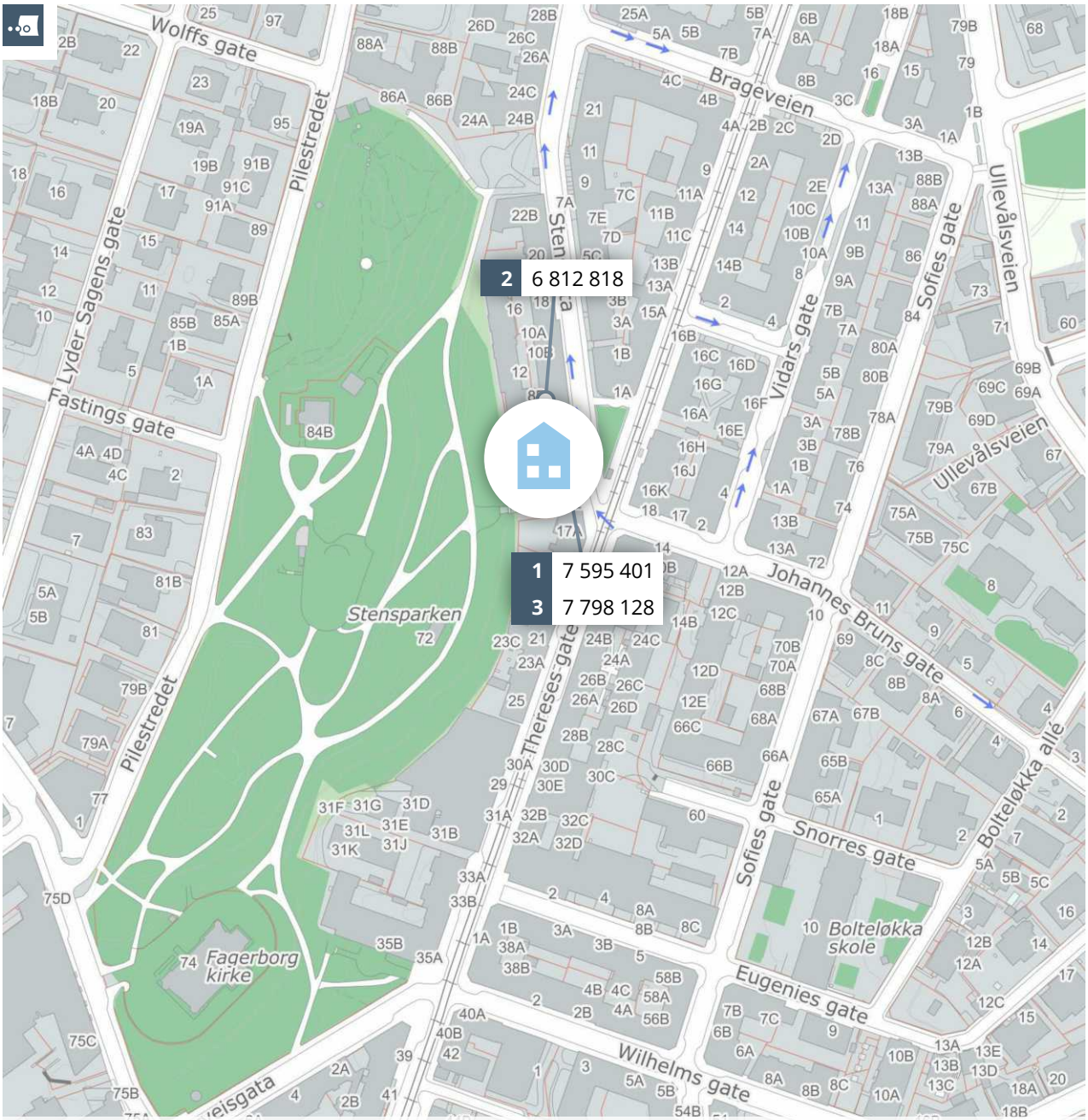
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENSGATA 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 04.06.2026

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: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 4 C, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 216 BNR 178 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 1

Verdivurdert til

7 850 000

-	7 850 000	133 051
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stensgata 4 A 62 m²	1895	4. etg	2 sov	29.04.2026	7 590 000	**7 450 000**	145 401	7 595 401	**122 506**
2	Stensgata 8 B 61 m²	1894	3. etg	1 sov	03.02.2026	5 990 000	**6 800 000**	12 818	6 812 818	**111 686**
3	Stensgata 4 A 63 m²	1895	3. etg	2 sov	18.02.2025	7 650 000	**7 650 000**	148 128	7 798 128	**123 780**

Særdeles attraktiv og gjennomgående hjørneleilighet i klassisk bygård på Bislett/Adamstuen, med en av områdets mest ettertraktede beliggenheter rett ved Stensparken. Boligen vender i sin helhet mot vakre og rolige Stensgata, noe som gir en sjelden kombinasjon av skjermet ro og grønne omgivelser midt i byen.

Leiligheten fremstår lys og luftig med gode vindusflater fra flere sider, som sammen med hjørneplasseringen gir et markant bedre lysinnslipp. Vestvendt balkong med nydelig utsikt mot Stensparken gir svært gode solforhold og en attraktiv forlengelse av oppholdsarealet.

Boligen er totalrenovert i nyere tid og holder en moderne standard, med blant annet nytt bad, nytt kjøkken, oppgradert elektrisk anlegg med nye spotter samt oppgraderte tekniske installasjoner.

Planløsningen er gjennomgående og effektiv, med generøs takhøyde og klassiske bygningsdetaljer som stukkatur, rosett og doble fløydører som gir leiligheten karakter og særpreg. Stue med peis og god møbleringsfrihet, separat kjøkken med utgang til balkong, samt to gode soverom. I tillegg disponeres det rikelig med bodplass i både kjeller, loft og yttergang.

Eiendommen har en skjermet og velholdt felles bakgård med sykkelparkering og markterrasse som grenser direkte mot Stensparken. Beliggenheten er svært sentral, men samtidig rolig, med kort gangavstand til kollektivtransport, servicetilbud, kafeer og utdanningsinstitusjoner som OsloMet..

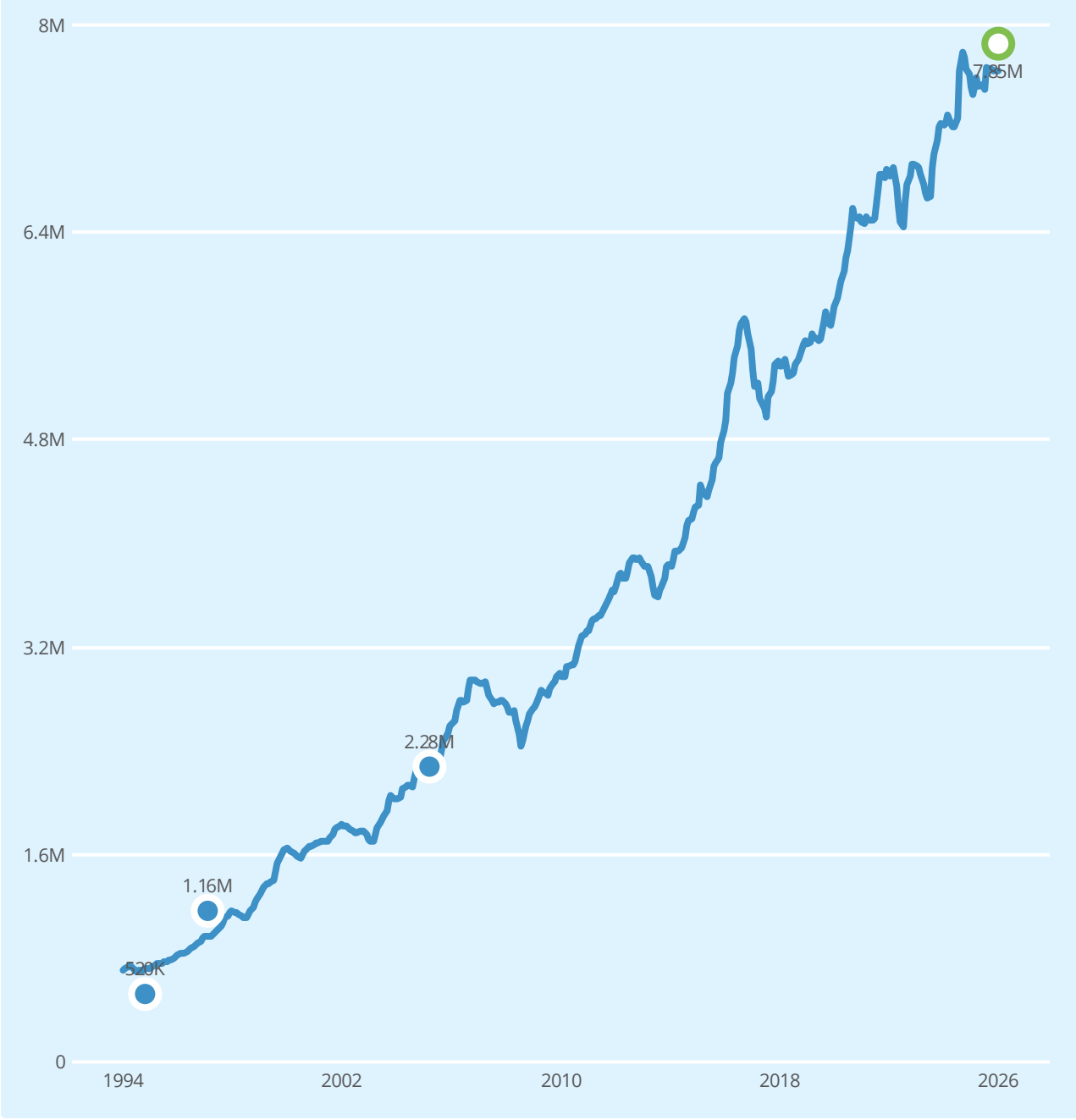
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.08.2005	15.08.2005	08.11.2005	2 100 000	2 250 000	28 054	2 278 054
06.06.1997		06.06.1997	-	1 160 000	-	1 160 000
06.03.1995		06.03.1995	-	520 000	-	520 000

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 036 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.7M
5.6M
5 510 000 Salgspris i snitt
5 430 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

133 051 Stensgata 4 C Totalpris 7 850 000

121 483 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

116 346 FAGERBORG RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Stensgata 4 C, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 178, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2477 **Eiendomsverdi ref nr:** SR6173

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Rapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med NS 3600:2025 teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Tilstandsgrader, undersøkelsesomfang og vurderinger er basert på kriterier og krav i NS 3600:2025, innenfor de rammer som følger av forskriften og rapportens forutsetninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vest/sørvest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende balkongen.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1989.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004.
Profilert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Garderobeskap i hovedsoverom og i entré.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Det er pipe og vedovn i boligen.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Brann- og redningsetaten på tilsyn uten avvik datert 12.11.2024.

Fyllingsdører

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: tregulv, flis, teppe
Vegger: malte flater, malt panel
Tak: malte flater, malt panel

Oppvarming:
Ildsted i stue
Elektrisk gulvvarme entré og bad
Det opplyses om at det blir benyttet frittstående varmekilder

VÅTROM Gå til side

Baderom oppgradert i 2025
Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder, trykktest og signerte sjekklister.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Flislagt gulv med varmekabler.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Smøremembran på gulv synlig under servant.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap (benkhøyt), fryseskap (benkhøyt), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Vaskemaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Vegghengt toalett
Servant.
Naturlig ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, med synlige fordelinger og stoppekraner i rørskap. Rørskapet var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ca. 107 liters varmtvannstank plasser i kjøkkenbenk.
Lekkasjesikret med lekkasjestopper.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

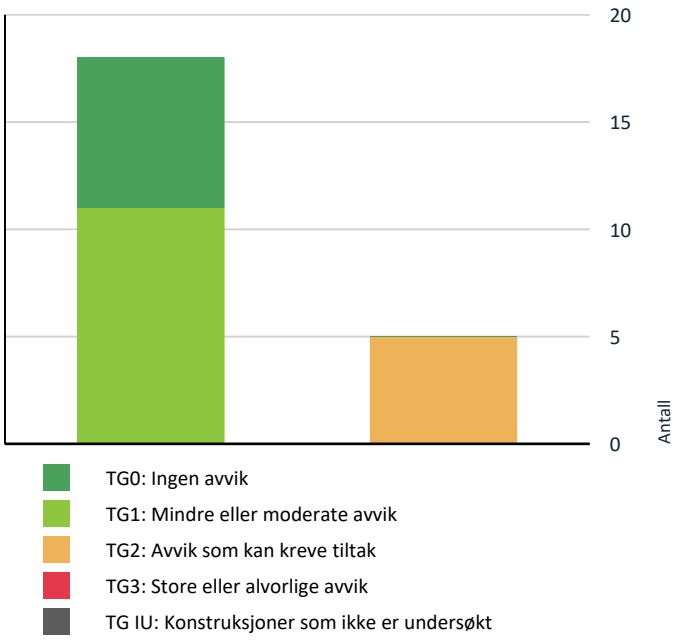
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke funnet relevante tegninger på saksinnsyn 25.06.2026.

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren, kan det ikke utelukkes avvik som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er kun fremvist samsvarserklæring for "Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. Opplegg for direktekoplet VVB. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye s kkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/ lførsler. Opplegg og montasje av 4st nye kurser og lførsel inkl. JF automater. Montering av nye JF. automater" og "downlights i gang".
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1895

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 1989.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Eier opplyser at sameiet nylig har vurdert vinduenes tilstand og besluttet å beholde dem inntil videre.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert entrédør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2004.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vest/sørvest-vendt balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Overbygget av den overliggende balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: tregulv, flis, teppe

Takhøyde stue ca. 2,94 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Vegger: malte flater, malt panel
Tak: malte flater, malt panel

Takhøyde stue ca. 2,94 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler ol.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Merknad: Det er noe nivåforskjell mellom stue og gang.

Årstall: 1895

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe og vedovn i boligen.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Brann- og redningsetaten på tilsyn uten avvik datert 12.11.2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.
Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst at det er fuglerede i ventil på yttervegg. Dette forholdet bør undersøkes.

Eier opplyser at det ikke er registrert aktivitet fra skadedyr og fuktkrevende insekter.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er noe avflassing av vegger i boden med adkomst fra trapperom 2/3 etasje. Avflassingen kan tyde på at det har vært kondensproblematikk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom oppgradert i 2025
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder, trykktest og signerte sjekklister.
Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke relevant da rommet ikke grenser mot kalde rom eller yttervegger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Tilstandsrapport

Merknad: Målt fall i dusjsonen er mindre enn 1:100. Funksjonsprøving med vann viste imidlertid at bruksvann ledes til sluket. Det kan ved overflatens struktur bli liggende begrensede vannrester etter bruk. Forholdet vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Banemembran i gulv.
Smøremembran på vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Banemembran synlig i klemring i sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak blandebatteri), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot bak blandebatteri.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap (benkhøyt), fryseskap (benkhøyt), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Vaskemaskin.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2025

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Merknad: Avkast fra kullfilter skjer over overskap med ventilering ut tilbake i rommet gjennom sprekker mellom tak og list. Det bør vurderes en løsning for å komme til for å kunne rengjøre.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Opprinnelig avtrekkskanal for kjøkken er blendet.

Konsekvens/tiltak

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.
- Opprinnelig avtrekkskanal fra kjøkkenet er blendet. Kjøkkenet mangler dermed avtrekk via kanal, noe som kan gi redusert utskifting av os, fukt og lukt. Det bør etableres en fungerende avtrekksløsning tilpasset boligens ventilasjonssystem.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett (det foreligger dokumentasjon på lekkasjesikker løsning).
Servant

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra WC (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system i plast, med synlige fordelinger og stoppekraner i rørskap. Rørskapet var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Felles røropplegg er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Til informasjon: Felles rør av støpejern hvor røret som går gjennom seksjonen er rehabilitering med strømpe ca. 2007 iht. eier.

Til informasjon: Eier opplyser at det ikke oppleves sjenerende lyd fra avløpsanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Se punkt for bad, WC og kjøkken. Boligen har oppdriftsventilasjon, som gir varierende ventilasjon avhengig av årstid.

Årstall: 1895

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 107 liters varmtvannstank plasser i kjøkkenbenk. Lekkasjesikret med lekkasjestopper.

Årstall: 2025

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll.

Anlegget er fra ukjent år. Deler av anlegget er eldre, ujordet anlegg.
Anlegget er oppgradert i 2025 med følgende samsvarserklæring:
"Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. Opplegg for direktekoplet VVB. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye s kkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/ lførsler. Opplegg og montasje av 4st nye kurser og lførsel inkl. JF automater. Montering av nye JF. automater"

Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er kun fremvist samsvarserklæring for "Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. Opplegg for direktekoplet VVB. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye s kkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/ lførsler. Opplegg og montasje av 4st nye kurser og lførsel inkl. JF automater. Montering av nye JF. automater" og "downlights i gang".
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er kun fremvist samsvarserklæring for "Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m. Opplegg for direktekoplet VVB. Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn. Komfyrvakt. Inkl montering og programmering Montering av nye s kkontakter. Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/ lførsler. Opplegg og montasje av 4st nye kurser og lførsel inkl. JF automater. Montering av nye JF. automater" og "downlights i gang".
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

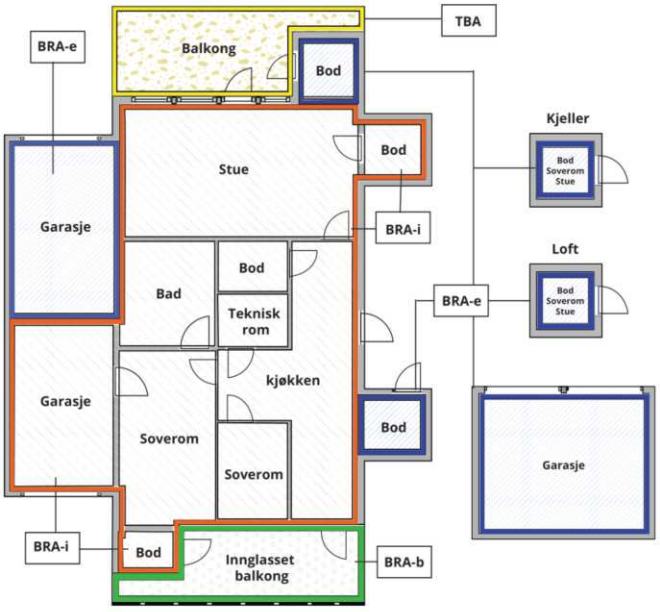
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Trapperom 2/3 etg.		3		3	
2. etasje	60			60	5
Kjeller		6		6	
SUM	**60**	**9**			**5**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Trapperom 2/3 etg.		Bod	
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, toalettrom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-i arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

BRA-i er målt til ca. 59,5 m² og er avrundet til 60 m² iht. matematiske avrundingsregler.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Bod i trapperom mellom 2/3 etasje: ca. 3 m²
Kjellerbod: ca. 6 m² (gulvareal ca. 8 m²)

I tillegg til nevnte arealer er det en loftsbod med gulvareal ca. 2 m². Pga. skråtak er ikke arealet måleverdig.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke funnet relevante tegninger på saksinnsyn 25.06.2026.

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren, kan det ikke utelukkes avvik som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradert bad. Dokumentasjon fremvist.
Nytt kjøkken. Faktura er fremvist.
El-arbeider. Samsvarserklæring for noe er fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Grethe Johanne Holstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	178		11	692 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stensgata 4 C

Hjemmelshaver
Holstad Grethe Johanne

Eierandel
430 / 10000

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260316
Addresse	Stensgata 4 C		
Postnr.	0358	Sted	OSLO
Selgers navn	Grethe Johanne Holstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.11.2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad, nytt toalettrom og kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

nytt tettsjikt og membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Rørlegger firma Ringside og el og rør fra Montera

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad, nye rør, nytt sluk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Soilrør ble undersøkt. Det ble lagt inn strømpe. 2007

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket på hele gården ble skiftet i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Francke Bygg

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Rehabilitering av murvegger i kjeller som følge av frostskader

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppjustert kurser i sikringsskap i min leilighet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

samsvarserklæring Fra firma Montera

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.06.2026

Signert av *Grethe Johanne Holstad*

Initialer selger:
G J

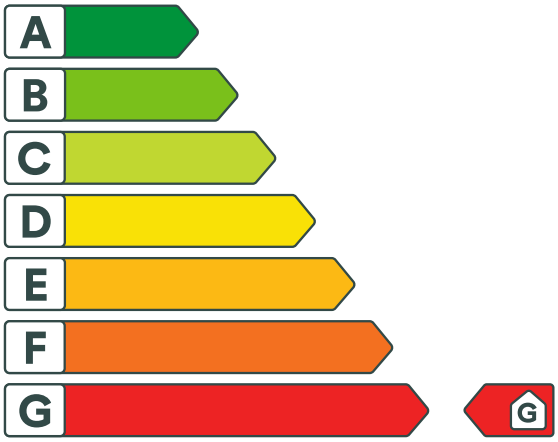
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Stensgata 4C, 0358 OSLO**	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319548**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80527373**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **308,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **308,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 712 kWh**

Stensgata 4C, 0358 OSLO

Detaljering

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

Stensgata 4C, 0358 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4		**Vår ref.:**	375/11	**Fødselsdato eier:**	11.02.1955
Stensgata 4 C		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO		**Eiere:**	Grete Johanne Holstad		
Organisasjonsnr:	981 920 023	**Seksjonsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 200**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 081
	Felleskostnader	4 119

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	126 116	Gjeld siste årsoppg.:	143 347
Klient ajourf. lån:	3 093 248,51	Klient gj. s. årsoppg.:	3 515 873

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161147459, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 24.06.2026: 3 093 249

Andel av saldo: 126 116

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	143 347	Andre inntekter:	1 587
Annen formue:	32 643	Utgifter:	10 965		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	216/178 - seksjon:11
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89571677

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1995	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4	**Vår ref.:**	375/11	**Fødselsdato eier:**	11.02.1955
Stensgata 4 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO	**Eiere:**	Grete Johanne Holstad		
Organisasjonsnr: 981 920 023				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	375-027	P-rom	61

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgata 4	**Vår ref.:**	375/11	**Fødselsdato eier:**	11.02.1955
Stensgata 4 C	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0358 OSLO	**Eiere:**	Grete Johanne Holstad		
Organisasjonsnr: 981 920 023				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Annen informasjon:

Sameiet Stensgata 4

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 20.05.2026, kl 17:00

Sted: Valle Vision

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietstensgata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet Stensgata 4

Onsdag 20.05.2026, kl 17:00
Valle Vision

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgata 4

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styrehonorar holdes uendret

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 100.000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ida Meyer Nilsen

Grete Johanne Holstad

Axel Wahl

Disse er ikke på valg

4.2 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Siri Thomesen, (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Siri Thommesen gjemvelges for ett år

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2026

Styret i Sameiet Stensgata 4

Styreleder, Bjørn Bojsen
Styremedlem, Axel Wahl
Styremedlem, Grete Johanne Holstad
Styremedlem, Ida Nilsen
Varamedlem, Siri Thomesen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Stensgata 4

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Bjørn Bojsen
Styremedlem, Axel Wahl
Styremedlem, Grete Johanne Holstad
Styremedlem, Ida Nilsen
Varamedlem, Siri Thomesen

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietstensgata4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgata 4

Sameiet Stensgata 4 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 981920023. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Stensgata 4 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

ForTrinn Drift AS.

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

+47 930 25 885

kontakt@fortrinn.no

Innendørs

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

Vaskerutine

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

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

Vaktmesterrutine

Innendørs

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

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

Bredbånd, kabel-tv, Varme og Varmtvann

Sameiet Stensgata 4 har avtale med Global Connect som leverer bredbånd via fiber Den minste pakken på 100MBS er inkludert i fellesutgifter. Man kan fritt velge leverandør av strømmetjenester for TV. https://globalconnect.no

Det er ikke felles oppvarming og varmtvann i sameiet den enkelte leilighet har egne varmtvannsberedere og varmekilder i leiligheten.

Ett unntak er seksjonene 10, 14 og 19 som har en privat varmtvannsording der de har innkjøpt 2 egne varmtvannsberedere, som er plasseri felles arealer i kjelleren og koblet til sameiets felles strøm. Varmtvannsberederne er de 3 seksjones anvar når det gjelder drift og vedlikehold. De 3 seksjonene er pålagt å installere waterguard, samt å ta service på varmtvannsberederne, da disse er over 20 år gamle. Det har allerede vært en oversvømmelse og en brann i forbindelse med disse.

Strøm avregnes i dag skjønnsmessig, men det vil søkes å få en ordning, som er mer rettferdig for de resterende sameier. der de 3 seksjonene gjør grep for å tegne et eget strømabonnement for varmtvannsberedere, eventuellt ta varmtvannsberedere tilbake inn i egen leilighet.

Nøkler, skilt

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

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

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

Dette koordineres av styret.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Murvegger i kjeller er rehabilitert som følge av alder og frostskader. Ca 20% av murstein ble byttet ut. Det er byttet en del vinduer i 5 etg. som følge av fuktskader. Pga av alder på vinduene (30år) var det ikke noe å hente på garant fra leverandør. Resterende vinduer i gården vurderes byttel om 7 - 10 år.

2023 - 2024: De er lagr inn varmekabler i regnvannsavløp, da vi to ganger har oveersvømt arkitektkontoret i Stensgata 2 med regnvann fra bakgården.Det er satt opp LED utelys og i trappeoppgangene, dette er godt synlig på strømforbruk. Pipevifte på nordligste pipe et byttet ut, da den gamle var avgått med døden. Vannrør i deler av kjeller er etterisolert med hensyn på dannelse av kondens, som kan skade boder og innhold i disse. Prosjektet med rehabilitering av murstein i kjeller ble skjøvet til mars 2025 pga kapasitet til å gjennomføre dette.

2022-2023: Det er leid inn et uavhengig firma, som har levert en rapport som skal danne grunnalg for hva som bør prioriteres og når. Dette gjelder de store tingene som kjeller, Grunnmur, drenering, fasader, tak avløp osv.

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

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

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 23 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Refinansiering av sameiets lån. som ga en god rentebesparelse.

Endring i bredbåndstilbud som også ga en besparelse for sameiet.

Vurdering av likviditeten i sameiet. Kan noe av gjelden nedbetales?

Befaring av branntilsyn, OK.

Befaring av Eltilsyn, OK.

16.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgata 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 487 680	1 348 288	1 487 713	1 418 216
Sum		**1 487 680**	**1 348 288**	**1 487 713**	**1 418 216**
Sum		**1 487 680**	**1 348 288**	**1 487 713**	**1 418 216**
Forretningsførsel og revisjon	2	92 604	88 546	89 000	97 000
Lønn og honorar	3, 4	114 100	114 100	114 100	114 100
Vedlikehold	5	692 208	170 747	600 000	196 000
Eksterne tjenester	6	103 161	98 705	93 000	93 000
Kabel-tv og bredbånd		151 406	131 645	137 000	83 000
Forsikring		104 487	87 137	94 000	115 000
Kommunale avgifter		283 418	260 347	295 000	324 766
Brensel og strøm		43 169	36 707	45 000	48 000
Andre driftsutgifter	7	14 459	22 584	20 000	20 000
Sum		**1 599 013**	**1 010 518**	**1 487 100**	**1 090 866**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-111 333**	**337 770**	**613**	**327 350**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-111 333**	**337 770**	**613**	**327 350**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	30 820	46 700	0	0
Rentekostnad	9	268 341	281 361	269 396	228 730
Andre finansposter	10	8 104	7 635	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-229 417**	**-227 026**	**-269 396**	**-228 730**
Årsresultat	**11**	**-340 750**	**110 744**	**-268 783**	**98 620**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-3 609 115	-112 140	-120 698	-89 486
Opptak lån		3 537 500	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	0	22 802	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-412 365**	**21 406**	**-389 481**	**9 134**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	132 176	239 553
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		811 127	1 124 393
Innestående på særvilkår		13 628	13 130
Sum omløpsmidler		**956 931**	**1 377 076**
SUM EIENDELER		**956 931**	**1 377 076**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 375 763	-2 486 507
Årets resultat	11	-340 750	110 744
Sum egenkapital	**13**	**-2 716 513**	**-2 375 763**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 515 874	3 587 489
Sum langsiktig gjeld		**3 515 874**	**3 587 489**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 455	160 019
Påløpne renter		1 281	1 509
Annen kortsiktig gjeld		4 834	3 822
Sum kortsiktig gjeld		**157 571**	**165 350**
Sum gjeld		**3 673 445**	**3 752 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**956 931**	**1 377 076**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Stensgata 4

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Bojsen Styreleder	Grete Johanne Holstad Styremedlem	Axel Wahl Styremedlem

Ida Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 097 620	973 604	1 097 621	1 100 000
3607 Renter og avdrag	390 060	374 684	390 092	318 216
Sum	**1 487 680**	**1 348 288**	**1 487 713**	**1 418 216**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 875	5 625	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	71 724	68 622	71 000	73 000
Annen regnskapsførsel	15 005	14 299	12 000	18 000
Sum	**92 604**	**88 546**	**89 000**	**97 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	**114 100**	**114 100**	**114 100**	**114 100**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	676 729	17 904	600 000	196 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6 400	126 760	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	4 750	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	4 329	4 143	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	11 941	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**692 208**	**170 747**	**600 000**	**196 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	89 483	88 957	93 000	93 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	1 110	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	13 679	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	8 638	0	0
Sum	**103 161**	**98 705**	**93 000**	**93 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	0	4 200	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	73	680	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 958	5 491	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 229	3 074	0	0
7772 Andre gebyrer	2 000	766	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	6 243	20 000	20 000
Sum	**14 459**	**22 584**	**20 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	30 491	46 103	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	597	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	328	0	0	0
Sum	**30 820**	**46 700**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Lånenr. 1516.11.47459	53 322	0	0	228 730

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8156 Lånenr 8398.71.59874	215 019	281 361	269 396	0
Sum	**268 341**	**281 361**	**269 396**	**228 730**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	8 104	7 635	0	0
Sum	**8 104**	**7 635**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 211 726**	**1 190 320**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-340 750	110 744
Opptak av langsiktig lån	3 537 500	0
Avdrag langsiktig lån	-3 609 115	-112 140
Annen langsiktig gjeld	0	22 802
B. Årets endring i disponible midler	**-412 365**	**21 406**
C. Disponible midler 31.12	**799 360**	**1 211 726**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	115 369	104 487
1749 Forskuddsbetalte kostnader	16 807	135 066
Sum	**132 176**	**239 553**

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Flytte lån	
Lånenummer:	**15161147459**	**83987159874**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2015
Rentesats:	6.65 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045	22.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 537 500	4 740 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 587 489
Avdrag i perioden:	21 626	3 587 489
Opptak i perioden:	3 537 500	0
Lånesaldo 31.12:	**3 515 874**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	3 003 155	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161147459	1	197 048	197 048
	1	178 414	178 414
	3	169 170	507 510
	1	150 243	150 243
	2	145 548	291 096
	6	145 401	872 406
	3	143 347	430 041
	1	129 115	129 115
	1	109 283	109 283
	2	105 787	211 574
	1	103 292	103 292
	2	98 597	197 194
	1	94 049	94 049
	1	44 603	44 603

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgata 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgata 4

Styreleder	Bjørn Bojsen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Axel Wahl (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Ida Nilsen (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Grete Johanne Holstad (sign.)	16.04.2026

Til årsmøtet i Sameiet Stensgata 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgata 4 som viser et underskudd på NOK 340 750. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

23.04.2026 22:49:20

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgata 4 onsdag 20.05.2026 kl. 17:00 - Valle Vision.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgata 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christian Moe valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode
På forhånd var det foreslått at styrehonoraret holdes uendret.

Det ble under årsmøtet foreslått fra seksjon 22 å justere styrehonoraret til kr. 80 000.

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr. 80 000 for perioden 2025-2026.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Ida Meyer Nilsen

Grete Johanne Holstad

Axel Wahl

Disse er ikke på valg

Vedtak:
Det ble ikke valgt nye styremedlemmer.

4.2 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Det ble ikke valgt ny styreleder.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode: Siri Thomesen, (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Siri Thomesen ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:44

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Bjørn Bojsen, 1 år igjen
Styremedlem, Axel Wahl, 1 år igjen
Styremedlem, Grete Johanne Holstad, 1 år igjen
Styremedlem, Ida Nilsen, 1 år igjen
Varamedlem, Siri Thomesen, for 1 år

Protokoll for Sameiet Stensgata 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	22.05.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Christian Moe (sign.)	20.05.2026

HUSORDENSREGLER FOR STENSGATA 4

- Et hyggelig sted å bo

1. Virkeområde

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

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

2. Arbeidsfordeling, ansvar mv.

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

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

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

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

3. Fellesarealer – ryddighet og orden

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

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

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

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

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

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

4. Vask av innvendige fellesarealer

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

5. Vann og avløp

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

6. Låsing/lukking

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

7. Ro og orden – generalklausul

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

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

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

8. Brannsikkerhet

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

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

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

9. Dyrehold

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

10. Endringer av fellesarealer og innvendig i seksjonene

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

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

11. Vedlikehold og anvendelse av balkonger

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

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

12. Generelt om brudd på husordensreglene

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

Vedtatt på sameiermøte i Stensgata 4, 19.04. 2012.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET STENSGATEN 4

Vedtatt i sameiermøte
Den 29. april 2004
i medhold av lov om eierseksjoner
27. mai 1997, sist endret på sameiermøte 21. mai 2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMELET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

Fordelingsbrøken er basert på areal:

Snr. 1	42/495	Snr. 14	45/1495
Snr. 2	19/1495	Snr. 15	61/1495
Snr. 3	39/1495	Snr. 16	62/1495
Snr. 4	62/1495	Snr. 17	62/1495
Snr. 5	45/1495	Snr. 18	72/1495
Snr. 6	6111495	Snr, 19	42/1495
Snr. 7	62/1495	Snr. 20	84/1495
Snr. 8	62/1495	Snr. 21	62/1495
Snr. 9	72/1495	Snr. 22	76/1495
Snr. 10	45/1495	Snr. 23	44/1495
Snr. 11	61/1495	Snr. 24	55/1495
Snr. 12	62/1495	Snr. 25	64/1495
Snr. 13	72/1495	Snr. 26	62/1495

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 5 BALKONGER

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE OG UTLEIE

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

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

§ 7 STYRET

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

§ 9 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

§ 12. OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 15 MISLIGHOLD

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

§ 16 FRAVIKELSE

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

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 21 FORBUD MOT NØKKELBOKSER

For å ivareta sikkerheten i sameiet er det ikke tillatt å montere eller oppbevare nøkkelbokser på fellesarealer, fasader eller andre utvendige deler av bygningen.

Brudd på denne bestemmelsen kan medføre erstatningsansvar for eventuelle skader eller tap som følge av uautorisert bruk av nøkler.

Stanok 4.

16/1894

Vanhoahuo.

V. D. J. No. 16744
5

5/152-99

STADSKONDUKTØREN 1596/94 KRISTIANIA

1629/94 - 1691/94 - 1720/94

(Anmeldelse
af Igangiv.
f. Stadsing. Bestem.

Expeditions-Dokument

Fremd. ved Meddomsret i Kr.ania. 21 FEB. 99

angaaende Paamegelses

paa Matr.-No. 4 Steens Gade

Indleveret 11 Juli 1894 - Attesteret

Overendes Hr Opmaalingsdirekteur til Erklæring —

Christiania 11 Juli 1894

Lem. Linthoe

424/94

Tarket at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallis.

Overendes den øverste Sundhedskommission — og indstilles til Approbation.

Christiania 14 Juli 1894.

Lem. Linthoe

CHRISTIANIA. JN.º A 351/94 SUNDHEDSKOMMISSION.

Overendes hr. stadkondukteren.

Norsket at bemærke ved gjennemsyn, når den indsendte kopi af tegningen forkastes eller godkjendes alle privatrettigheder uden ophørelse.

Kristiania 14 juli 1894

P. P. Dunker

STADSINGENIØREN 1012. 94. I. KRISTIANIA

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

Kristiania 17. Juli 1894

G Bull

1012.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser ned-lægges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 20 Juli 1894

C. H. Smith

H. Lund

1629/94 Som Følge af Sundhedskommissionens Udtalelse kan Planen ikke approberes, da der i hver Etage foreslaaes et Kjøkken der er anordnet i Strid med Bestemmelserne i § 39,—

Christiania 27. Juli 1894

G. Bull

Tilbagesendes Hr Branddirektøren med Henvisning til Anmeldelsens Paategning der i Kopi er indtaget paa Anmeldelsen. Den paa Tegningen angivne Forandring synes kun i ringe Maa at have forbedret Forholdet.

Christiania 30 Juli 1894.

Chr. Linthoe

1691/94 Oversendes Hr Stadsfysikus med Forespørgsel om det foreslaaede Anlæg kan, efter Omstændighederne, passere

Christiania 31. Juli 1894

G. Bull

Tilbagesendes kr. stadskondukteuren. Privetterne maa have vogn der er fuldstændigt isoleret fra kjøkkenvæggene ved et luftrum der staar i aaben Forbindelse med den frie luft. Forøvrigt, efter Omstændighederne, intet at bemærke.

Kristiania 3 Aug. 1894

P. Dentzer

1720/94. Da Sundhedsvæsenet efter Omstændighederne intet har at bemærke saa approberes Planen, naar Betingelsen om Privetterne efterkommes og

Stadsingeniørens Bestemmelser besørges. –

Christiania 7de August 1894

G. Bull

J.-No. 6 / 152 - 99

V.D.J.-No. 1679 Bilag.

1012. 44. I.

STADSKONDUKTØREN 1590 94 KRISTIANIA

Fremt. ved Meddomseret i Kr.ania. 21 FEB. 99

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. Vest Aker Gd 2 c skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: □ Meter i . . . Etager, □ Meter i . . . do. } tilsammen: Meter 426 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Meter 152,00 m².

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

Bygningshøiden . Meter 15,00

Gadebredden . . . 15,65.

Etagernes Antal 4

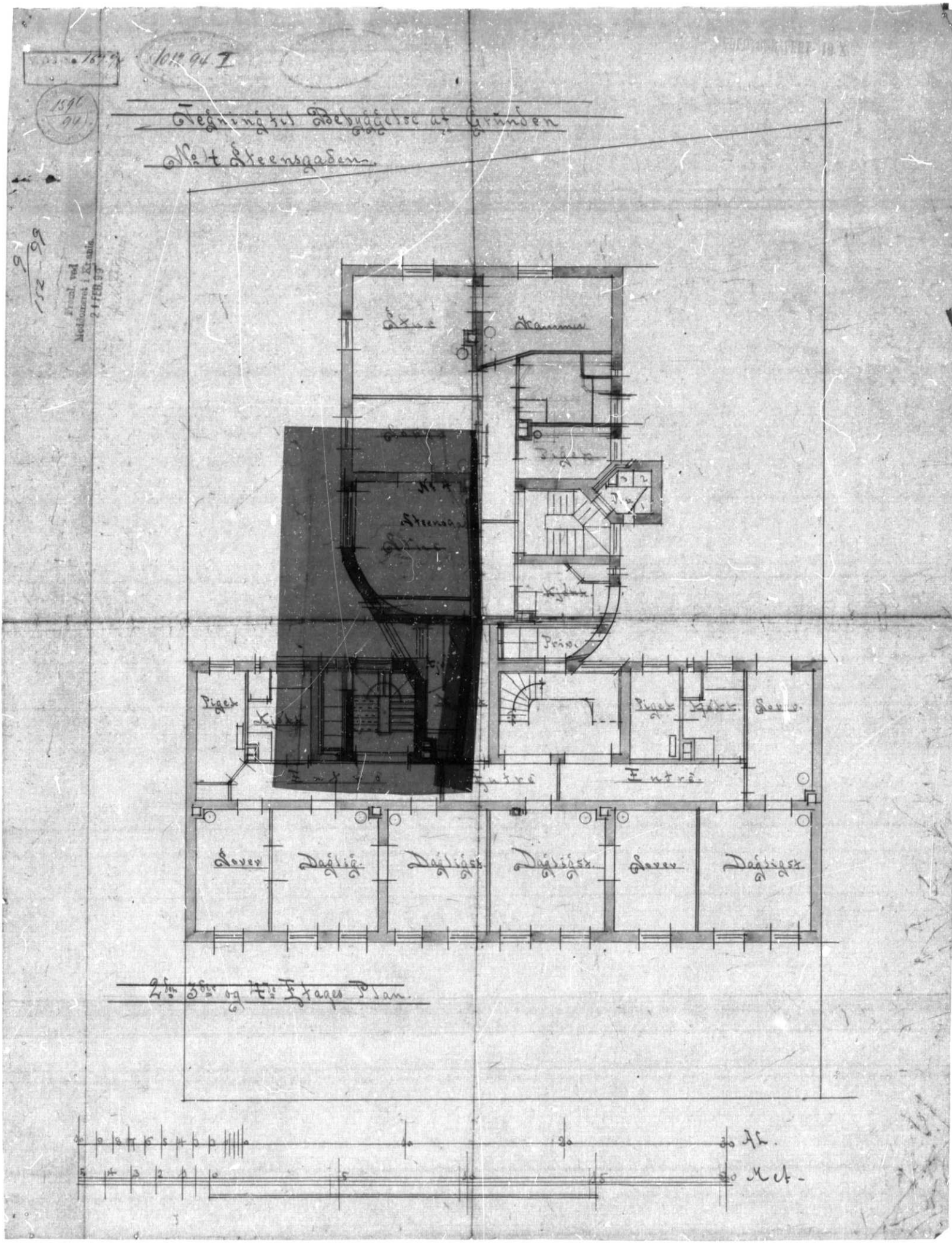
Etagernes Høide (§ 44) Meter 3,20

Fundamentering (§ 26) Granitmuur fra fast Klippe

Grundbeskaffenhed Leer

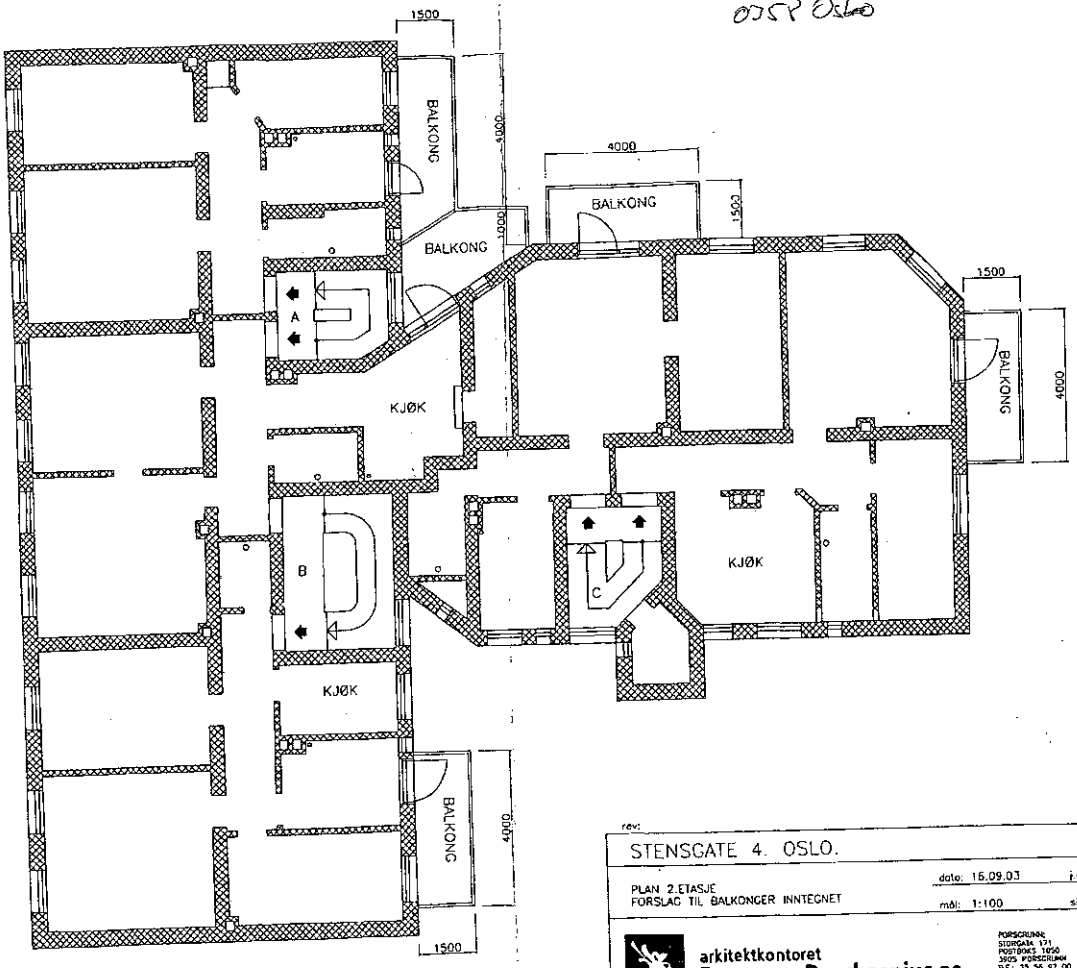
Isolation (§ 25) Kjælderen omsat med Portlandcement

Drainering Grundmuren omsat alle Ydervægge med Drainrør


Stue
Kammer
Kjøkk
Pigek
Entrée
Sovev
Dagligv
Dagligst
Dagligst
Sovev
Dagligst

ALF K SOLA
STENSGT 4C
0154 OSLO

E 1



1

rev: date:

STENSGATE 4. OSLO.

PLAN 2.ETASJE
FORSLAG TIL BALKONGER INNTEGNET

date: 16.09.03 j.nr: E·20
mål: 1:100 sign: roo nr.

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

POSTADRESSE:
SIDRIGATA 171
POSTBOKS 1050
3025 DRØBAK
TLF.: 33 56 97 00
FAX.: 33 56 97 01

BESØK:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
1701 SKIEDE
TLF.: 35 90 47 50
FAX.: 35 90 47 51

NPA

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.06.2026
Kunde: Therese Kobbeltvedt
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535383
Deres ref: 9297599

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 178.

Vi viser til bestilling av 19.06.2026 for eiendom gnr. 216, bnr. 178.

GNR. 216 BNR. 178

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1875.

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

692 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

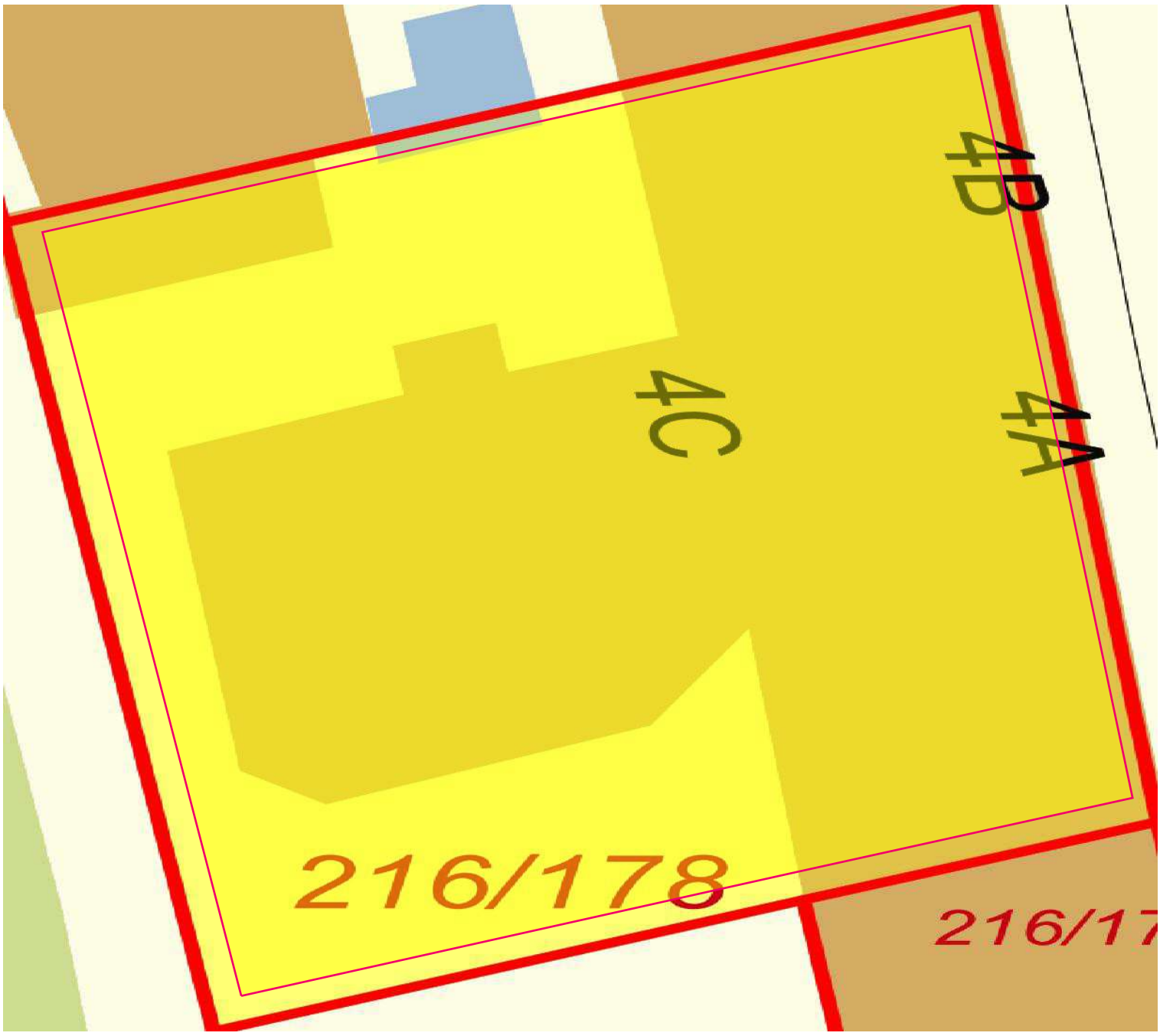
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

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)

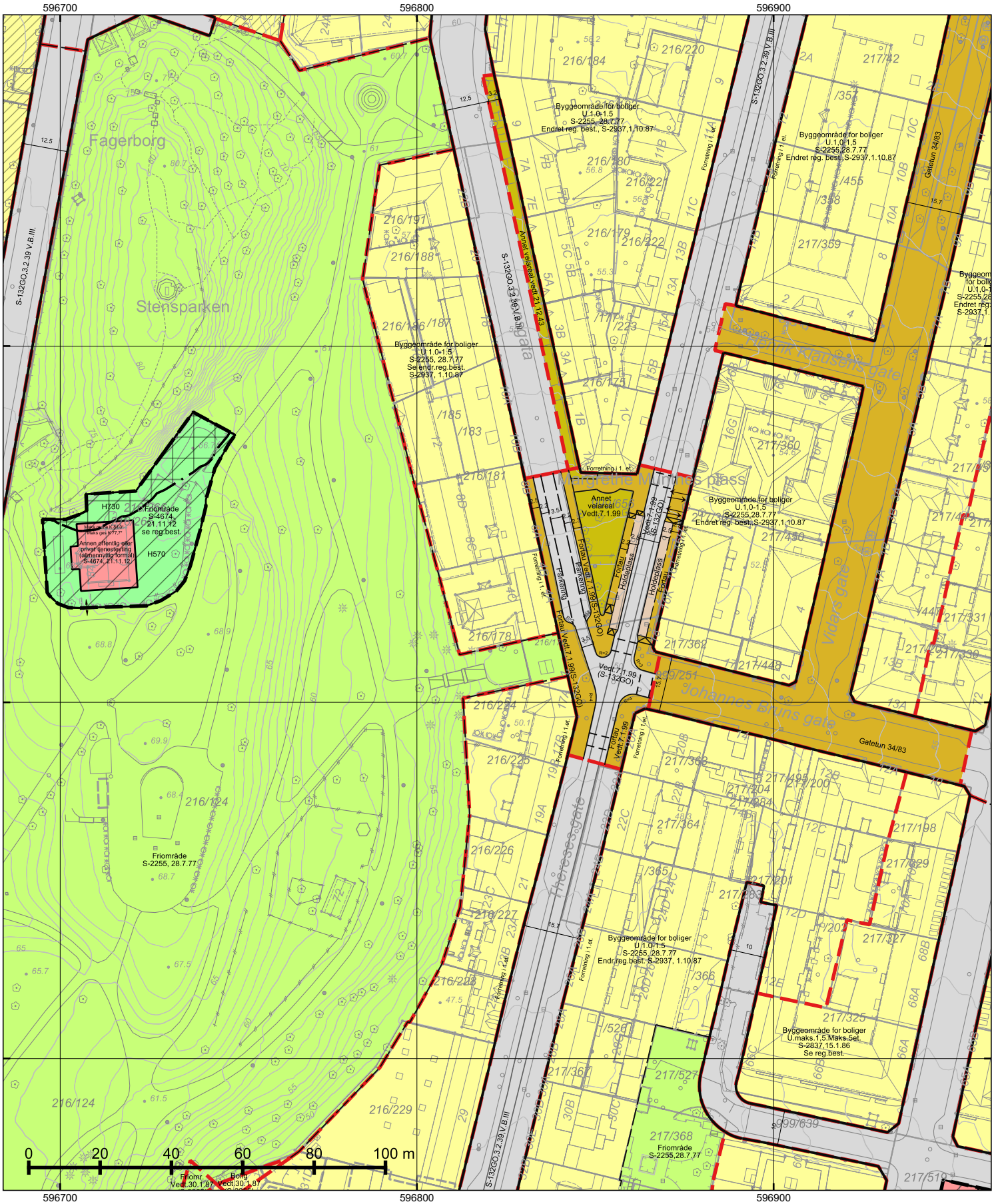
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.

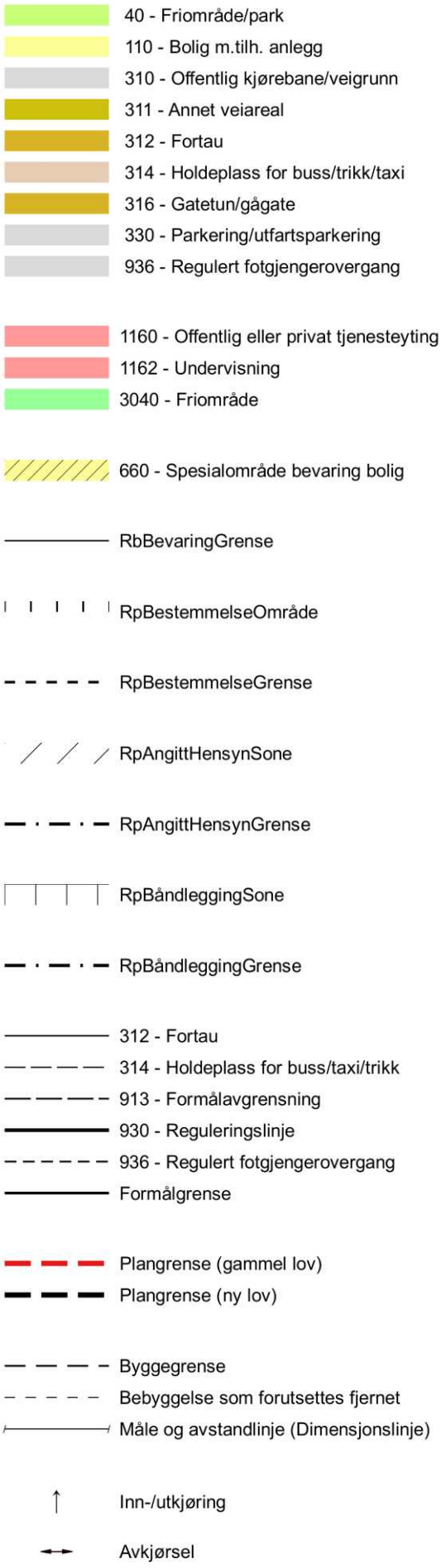
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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.


596700
596800
596900
6644900
6644800
6644700
Fagerborg
Stensparken
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.maks.1.5.Maks.5et
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Friområde
S-4674
21.11.12
se reg.best.
Annen offentlig eller privat tjenesteyting (allmennyttig formål)
S-4674 ,21.11.12
H730
H570
Annet veareal
Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99(S-132GO)
Fortau
Holdeplass
Fortau Vedt.7.1.99
(S-132GO)
Vedt.7.1.99
(S-132GO)
Fortau
Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99(S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99
(S-132GO)
Annet veareal vedt.21.12.43
Fortau Vedt.7.1.99(S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99
(S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99
(S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159647/86535383
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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Stensgata 4C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sofies gate 84 - 12136	4 min
Sofies gate 84 - 12137	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

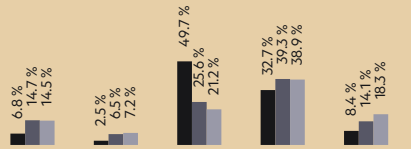
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Coop Extra Theresesgate	2 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Stensparken - balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	2 min
EVO Adamstuen	6 min

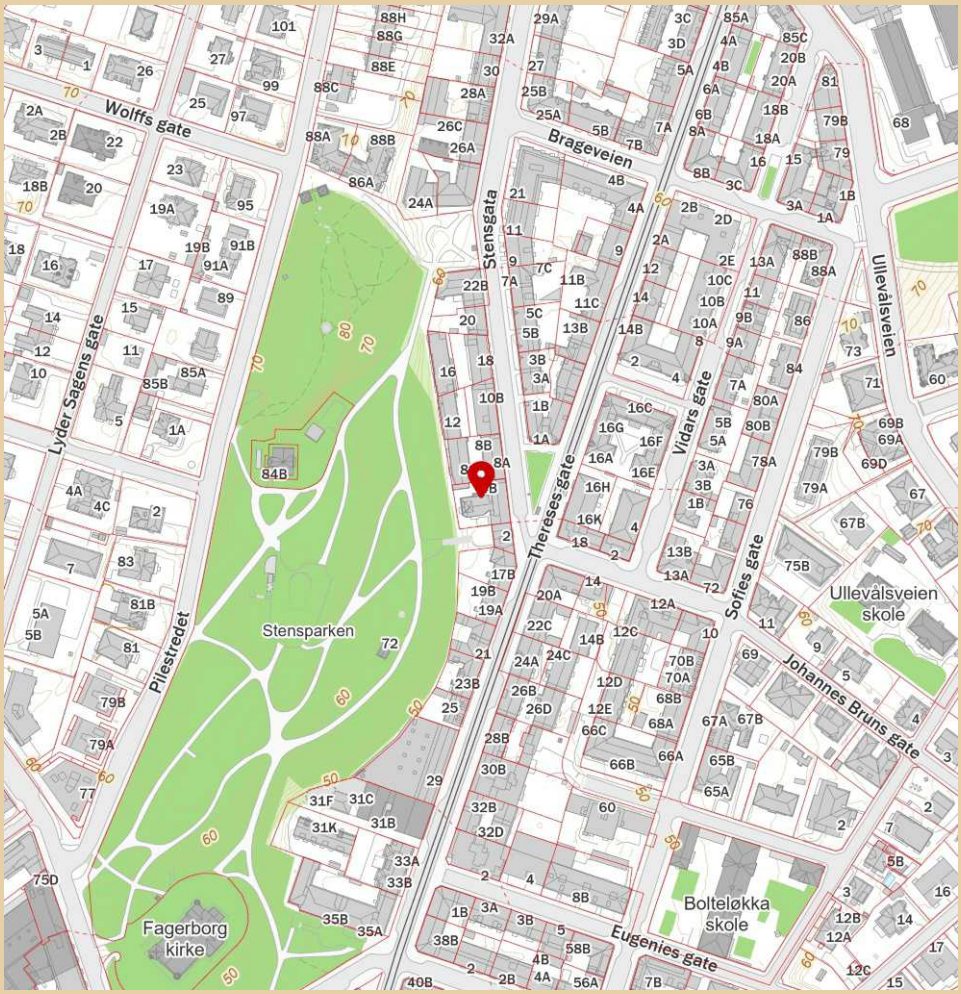
«Bislett er et trivelig område å bo i! Det er kort vei til alt Oslo har å by på, samtidig er det relativt rolig. Bislett har også alle servicetilbud du trenger i det daglige!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Stensgata 4C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Coop Extra Theresesgate	2 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	14 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	14 min

SPORT

Stensparken - balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	2 min
EVO Adamstuen	6 min

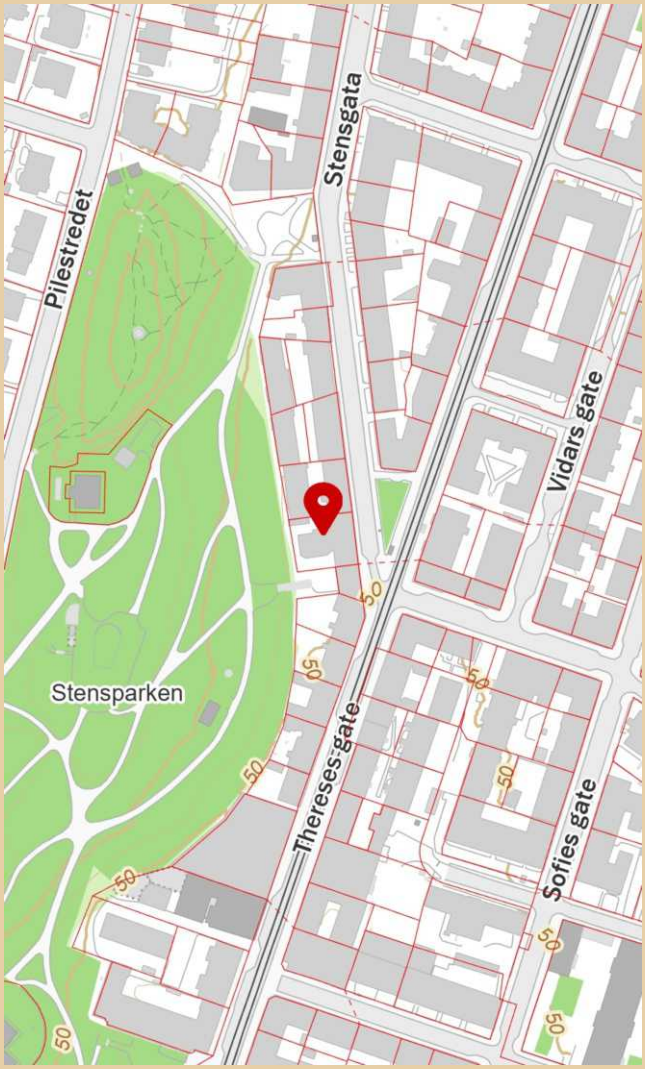
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Stensgata 4C

Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	1 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	7 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Coop Extra Theresesgate	2 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	14 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	14 min

SPORT

Stensparken - balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	2 min
EVO Adamstuen	6 min

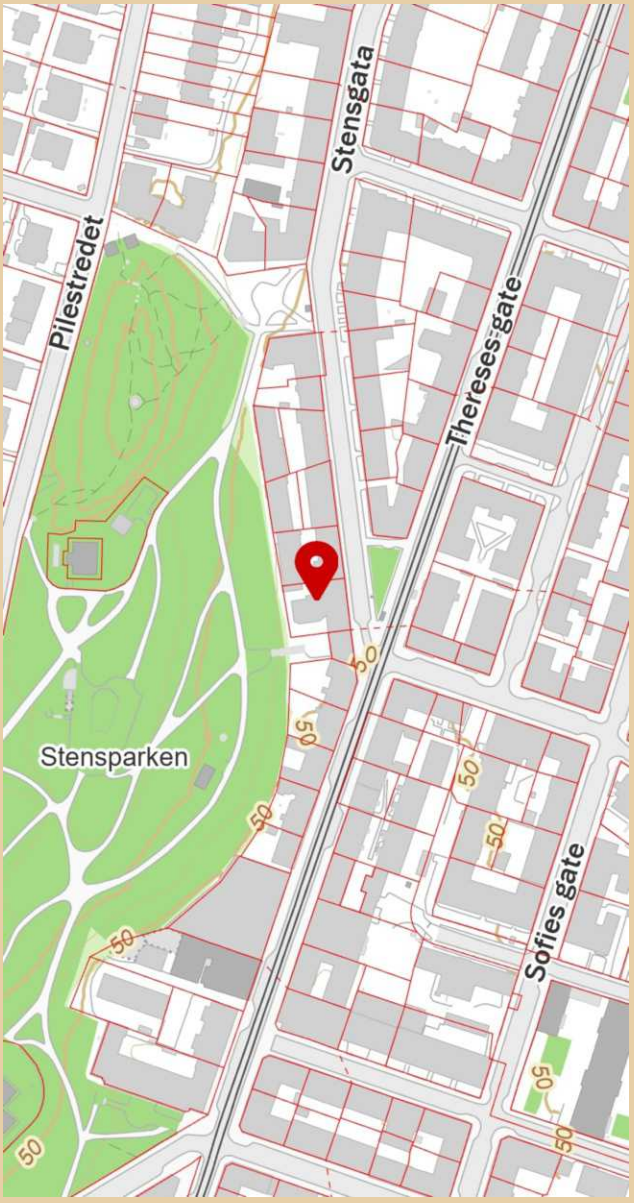
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

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 4 C, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 178, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260316

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@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.
