PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

STENSGATA 3B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

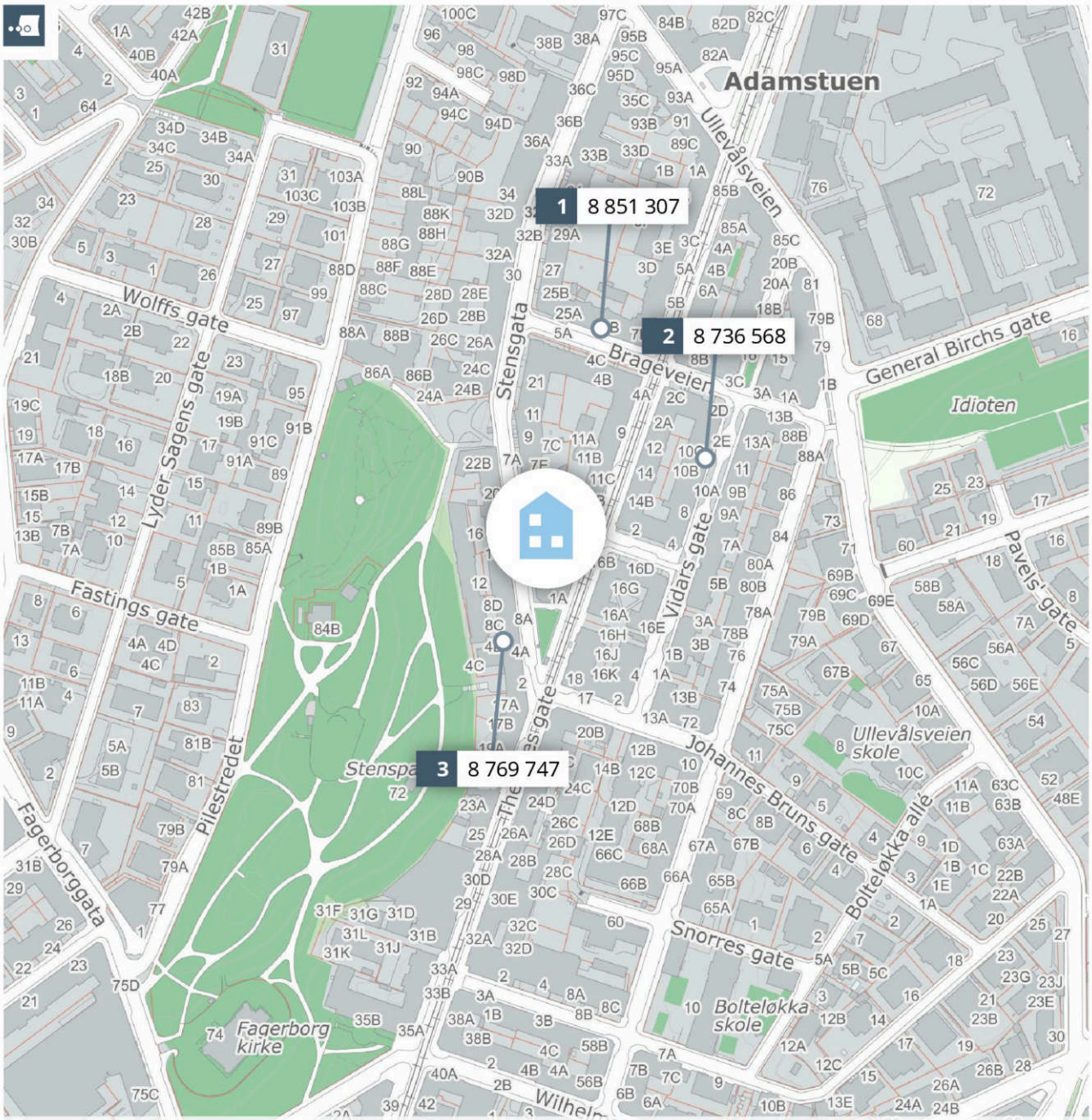
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENSGATA 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.12.2025

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 3 B, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 216 BNR 177 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 6

Verdivurdert til

6 400 000

119 870	6 519 870	93 141
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	5 230
Formue	10 973
Soverom	2
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brageveien 5 B 71 m² 1907 3. etg 2 sov				15.08.2025	8 500 000	**8 800 000**	51 307	8 851 307	**124 666**
2 Vidars gate 10 C 76 m² 1933 4. etg 3 sov				30.10.2025	8 650 000	**8 650 000**	86 568	8 736 568	**114 955**
3 Stensgata 4 B 75 m² 1895 4. etg 2 sov				13.08.2025	8 600 000	**8 600 000**	169 747	8 769 747	**116 930**

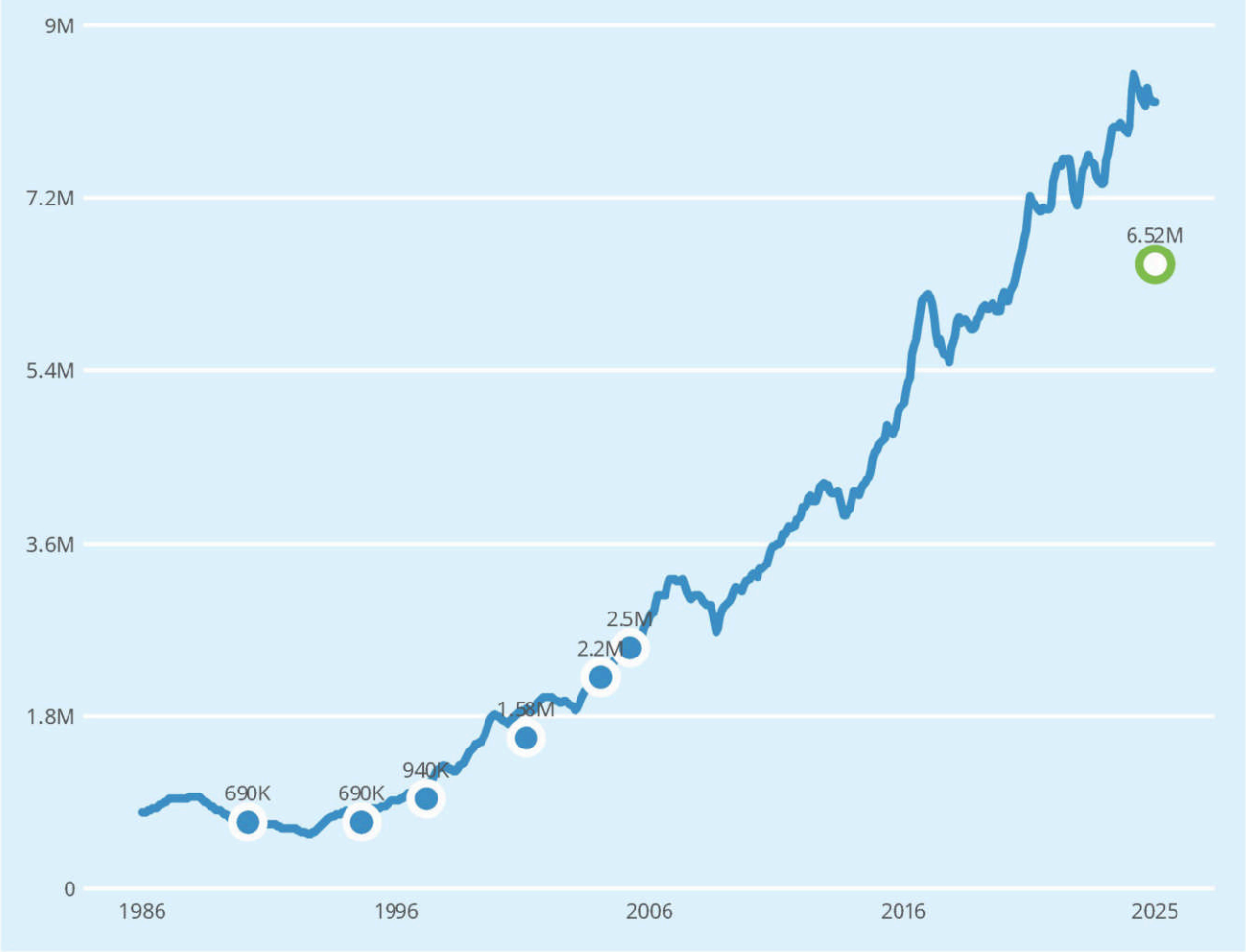
Klassisk 3-roms selveier i bygård fra 1893.

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	
04.08.2005	15.08.2005	16.09.2005	2 390 000	2 500 000	348	2 500 348	1
20.05.2004	01.06.2004	21.09.2004	2 275 000	2 200 000	348	2 200 348	
13.08.2001		13.08.2001	-	1 580 000	-	1 580 000	
03.09.1997		03.09.1997	-	940 000	-	940 000	
22.03.1995		22.03.1995	-	690 000	-	690 000	
15.10.1990		15.10.1990	-	690 000	-	690 000	
30.06.1987		30.06.1987	-	675 000	-	675 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks for høy.

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

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

7.7M
7.5M
7 297 000 Salgspris i snitt
7 104 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

117 788 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

113 262 FAGERBORG RODE 6 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

93 141 Stensgata 3 B Totalpris 6 519 870

Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Stensgata 3B , 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 177, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²

Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18778-1731 **Referansenummer:** RX8784

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kai Ivar Vambeseth **Vår ref:** Kai I. Vambeseth

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.

Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298

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 (Hjem-iVerdi).

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.
Brannklassifisert to-fløyet entrédør med trådglass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Malt strie og malt panel. Malte flate og malt panel i himling, stukkatur og rosetter i enkelte rom. Romhøyde er målt til ca. 3,07 meter i stue.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknikske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
I soverom er det bygget en sengehems i trekonstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Ukjent år for etablering av bad og konstruksjonsoppbygning. Ingen dokumentasjon er framlagt.

Eier opplyser at overflater er fra ca. 2005.
Fliser på vegg. Malt himling med downlights.
Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 90 mm. Det er nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent år.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er støpt over slukkanten så det lar seg ikke gjøre å kontrollere inngang på membran.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt , det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt badet.
Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra kjøkken som er tilliggende til våtsonen i bad, men murveggen ble ikke oppdaget før det ble boret igjennom to lag med panel.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 38,7% ved 25,7 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi det etter boring gjennom to lag med trepanel var en vegg i teglstein.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forholc registrert.

Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN Gå til side

Profilert kjøkkeninnredning med malt benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent alder.

Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk. Ukjent alder.
Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Ukjent alder.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter er plassert i himling over bad med lukeadkomst fra felles trappegang. Ukjent alder på bereder.
Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 6 fordelingskurser.
Overspenningsvern.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

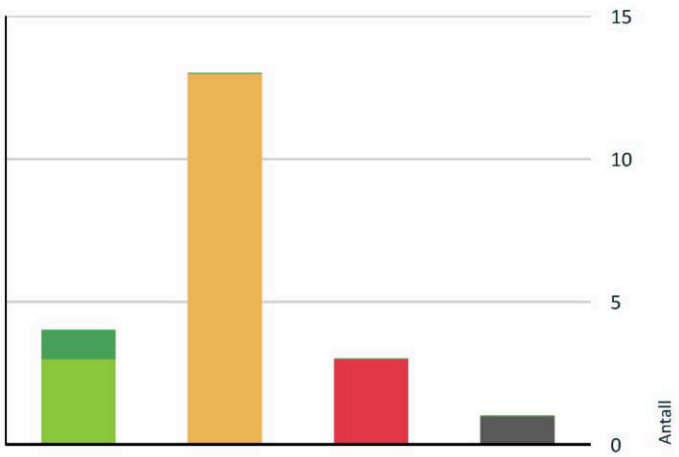
Tegninger er funnet på PBEs digitale side stemplet dato 23.03.1987. Det er avvik fra denne tegning ved at det som tegningen viser wc og bod (med adkomst fra trappegang) er slått sammen til ett rom og ombygget til bad. Øvrige rom er ikke merket med romfunksjon på tegning.

Vambeseth Eiendom AS
Nypeveien 5
0874 OSLO

Stensgata 3B , 0358 OSLO
Gnr 216 - Bnr 177
301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

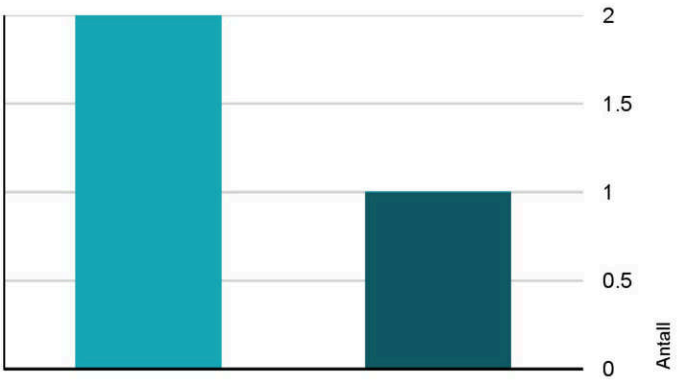
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.
Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser.
Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsprofiler på utside og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal bruksfunksjon ved test av enkelte vinduer. Tilstandsgrad settes grunnet kort gjenværende brukstid på Isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak er nødvendig, men man bør starte planlegging av utskifting.
Pakningslister mister tetteegenskaper over tid på grunn av elde. Isolasjonsevnen på eldre isolerglass er ikke like god som på dagens vinduer. Punktering av eldre isolerglass kan skje plutselig.

TG 1 Dører

Brannklassifisert to-fløyet entrédør med trådglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett på gulv. Malt strie og malt panel. Malte flate og malt panel i himling, stukkatur og rosetter i enkelte rom. Romhøyde er målt til ca. 3,07 meter i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

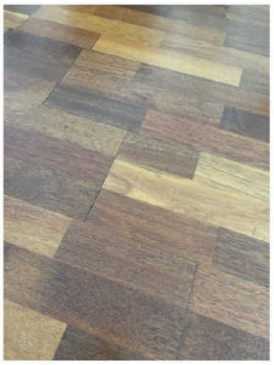
Det er stedvis sprekker mellom parkettskjøter og det er korte omlegg (ufagmessig) For å sikre at gulvet ligge stabilt og holde sammen i skjøter bør ikke omlegget/forbandt være under 50 cm. I stue er det ca. 15 cm omlegg.

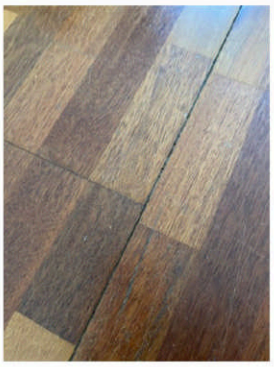
Parkett har normal bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/omlegging av parkett eller legge ny parkett.

Konsekvens ved å ikke utføre tiltaket kan være at gliper mellom parkettbord kan øke.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1892 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på 35 mm gjennom rommet i stue. 30 mm i soverom. Målinger er gjort med laser på tilfeldige tilgjengelige steder.

Det er kun kontrollert i to rom. Øvrige rom kan ha skjevheter. Det bemerkes at det er kun er kontrollert der det er tilgjengelig. Store møbler som senger ol. er ikke flyttet for å foreta målinger.

Skjevheter skyldes setninger i bygget og er normalt i bygg fra denne byggetiden. Ofte oppstår setninger på grunn av varierende grunnforhold, for eksempel når deler av bygget står på fjell og deler av bygget står på leiregrunn. Setninger kan også oppstå ved større inngrep i grunnen i nærheten av bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter er søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en gass som kan være farlig når den overskrider grenseverdier som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3)
bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m3

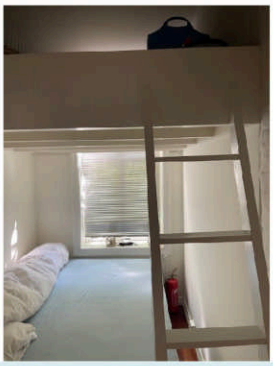
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Andre innvendige forhold

I soverom er det bygget en sengehems i trekonstruksjon.



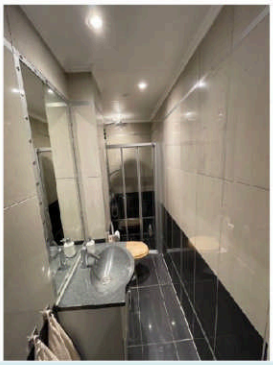
VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent år for etablering av bad og konstruksjonsoppbygning. Ingen dokumentasjon er framlagt.

Eier opplyser at overflater er fra ca. 2005.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegg. Malt himling med downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

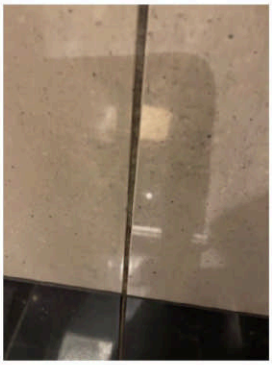
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

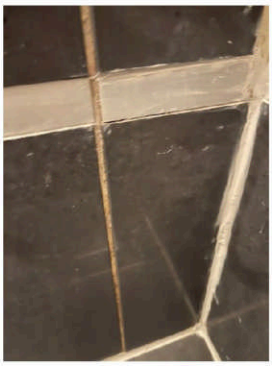
Det er misfarging og riss i fuger. Det er ufagmessig tilpassing av fliser med tanninger og upresise fugelinjer.

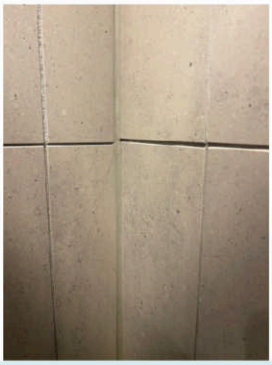
Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 90 mm. Det er nedsenket dusjsone.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fuger.

Bom i fliser betyr at flis har mistet vedheft til underlaget.

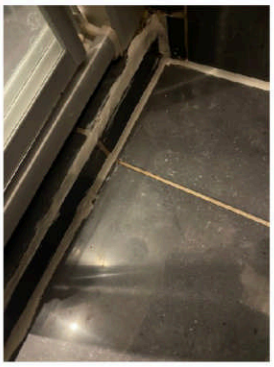
Misfarging av fuger.

Silikonfuger er ufagmessig utført, ujevne

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

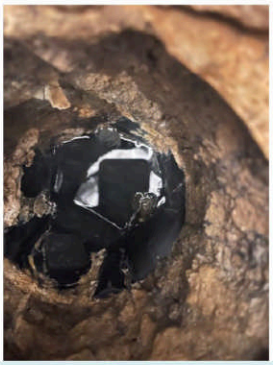
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent år.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved sluk eller terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Det er støpt over slukkanten så det lar seg ikke gjøre å kontrollere inngang på membran.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servant har riss. ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkskanal kommer opp i rommet med varmtvannsbereder som har til gang fra felles trappegang. Flexirør ligger løst i rommet og er skjøtet og det er festet en plastpose i en ende på T-skjøt. Det er ukjent hvor denne føres videre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og det må påregnes å gjøre tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

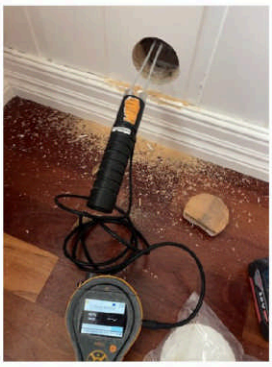
Hulltaking er foretatt , det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt badet.
Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra kjøkken som er tilliggende til våtsonen i bad, men murveggen ble ikke oppdaget før det ble boret igjennom to lag med panel.

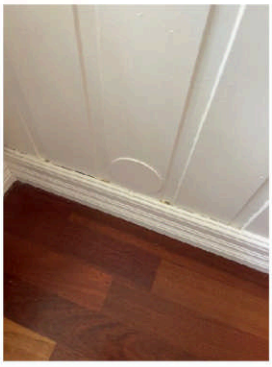
Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 38,7% ved 25,7 grader celsius.

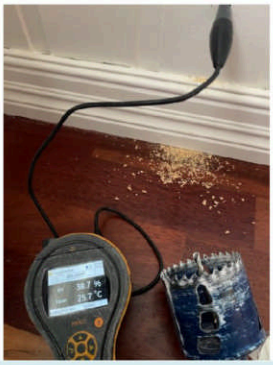
Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi det etter boring gjennom to lag med trepanel var en vegg i teglstein.

Det ble søkt med fuktindikator på overflater. Ingen unormale forhold registrert.

Hull ble plombert med plastlokk.







KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning med malt benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Ukjent alder.

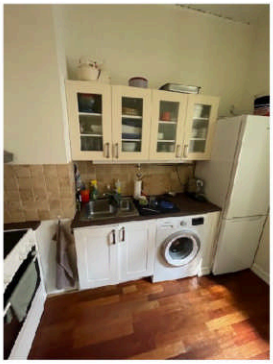
Det anbefales å installere lekkasjestopper og komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

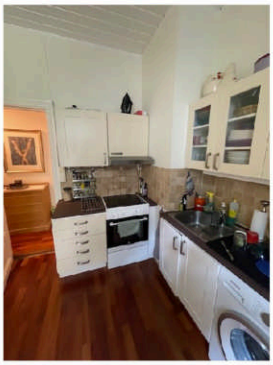
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje.

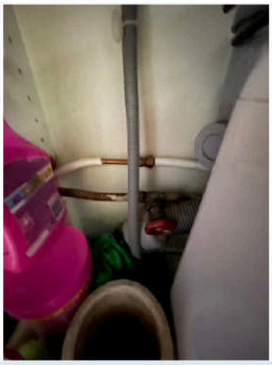
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak er nødvendig, men utskifting bør planlegges.





Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

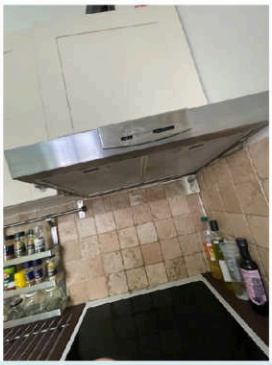
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Dagens forskrift krever forsert ventilasjon. Det vil si at avtrekk skal føres ut av bygget. Kullfilter sender luften tilbake til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

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

Konsekvens: Kullfiltervifte har et filter som renser noe av luften og sender luften tilbake i rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si at luften skal sendes ut av bygget enten over tak eller ut på vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

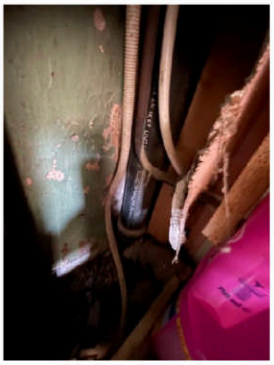
TG 2 Vannledninger

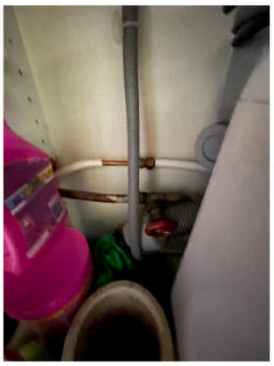
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjøkkenbenk. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.





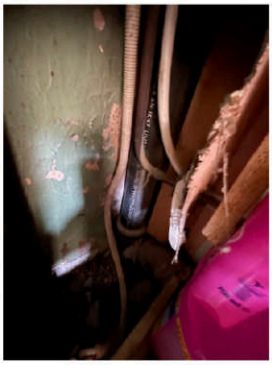
TG 2 Avløpsrør

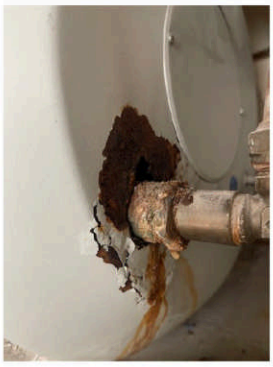
Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport





TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter er plassert i himling over bad med lukeadkomst fra felles trappegang. Ukjent alder på bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er rusten ved vanninntak og det er synlige tegn til rustvann som har rent langs bereder.

Varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt noe som var lov da bereder ble installert. Fra 2010 ble det krav at varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder bør byttes for å forhindre vannskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 6 fordelingskurser. Overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

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

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer

Inntak og sikringsskap

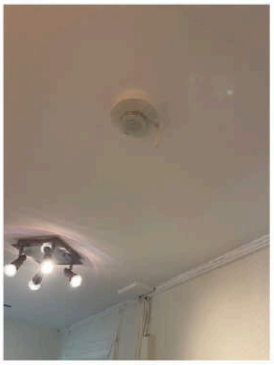
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke kjent om det er fremlagt samsvarserklæringer på

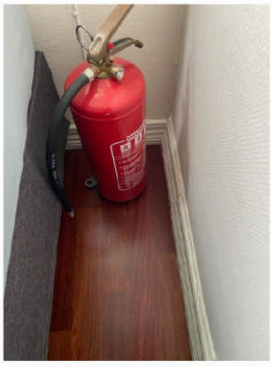
Tilstandsrapport

alle arbeider siden 1999, dette pga flere tidligere eiere av boligen siden 1999. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet. Det er fremlagt Avsluttet tilsynsrapport fra Elvia datert 12.06.2024 med kommentar "Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ikke en garanti for at anlegget er feilfritt". Eier opplyser at ved sikring kan gå dersom man bruker mange strømkilder på en gang. Det anbefales derfor en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av fagperson.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.

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

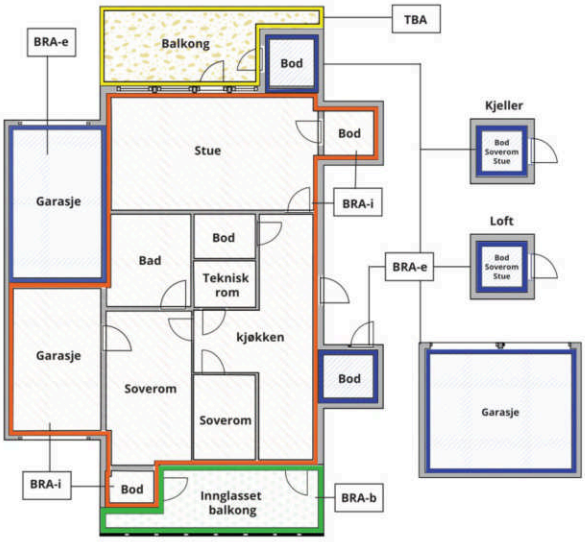
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller inndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	70			70	
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er funnet på PBEs digitale side stemplet dato 23.03.1987. Det er avvik fra denne tegning ved at det som tegningen viser wc og bod (med adkomst fra trappegang) er slått sammen til ett rom og ombygget til bad. Øvrige rom er ikke merket med romfunksjon på tegning.

Brannceller

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

Kommentar: Ved besiktigelse i luke fra trappegang til rom hvor bereder er plassert (over himling i bad) er det synlig at det ikke er brannskille til leilighet i etasjen over. Man kan se rett opp i bjelkelaget hvor sluk og røranlegg stikker ned. Dette bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at boligen er malt ved egeninnsats i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	70	0

Kommentar

Eiet seksjon

Kjellerbod er målt til ca. 5,1 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør
	Lars Henning Furu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	177		4	391 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 3B

Hjemmelshaver
Furu Lars Henning

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stensgata 3	73 / 1000	BORI	975513440

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2005

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56716556			

Kommentar
Fellespolise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.06.2025	Oversendt av megler elektronisk	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	20.06.2025	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Innhentet		Nei
Eier	20.06.2025	Eier påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	
2	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251024

Selger 1 navn
Lars Henning Furu

Gateadresse
Stensgata 3B

Poststed	Postnr
OSLO	0358

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	21
Antall måneder	7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	94443281

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251024

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe skjevhet i gulv, det er bemerket i tilstandsrapporten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: i 2023 elelr 2024 ble deler av taket skiftet i regi av Sameiet, det påvirker ikke denne leiligheten

Arbeid utført av: Sameiet Stensgaten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251024

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dagens husleie vil bli indeksregulert og øke med 6,6% fra januar 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251024

Tilleggskommentar

Vaskemaskin og kjøleskap på kjøkken samt alle lamper og skap følger med, kommoder etter avtale. Drypplekkasje fra leiligheten over i tak i gangen - pusset opp av Gjensidige sitt håndtverksfirma. Kjøkkendøren har slått seg og lar seg ikke lukke helt. Varmekabler på soverom 2 er jeg usikker på/aldri blitt brukt - må skifte termostat eller kan være i ustand. Hengsler på garderobeskap er ikke helt på plass i soverom 2. Noe knirk i dels slitt gulv, og spor av malingsflekker noen steder langs list på gulv. Leiligheten ble nymalt sommeren 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Furu	ceaebb6ca65919bd1e8ec 8eec557ab54717fc7eb	12.12.2025 11:24:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251024

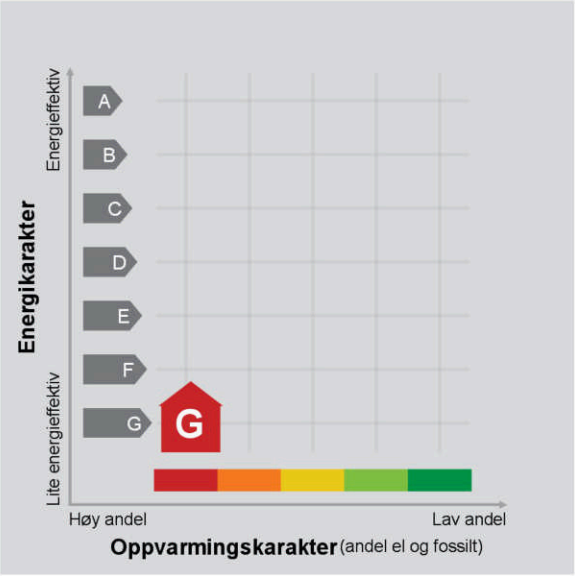
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 3B
Postnummer	0358
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527365
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-236167
Dato	16.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/fakta-om-energi/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 26: 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.

Vedtekter for Sameiet Stensgata 3

Siste oppdatering: vedtatt i årsmøte 18.06.2023

1. Sameiet
Eiendommen Stensgata 3, gnr. 216 bnr. 177 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring, tinglyst 16.6.1987, delt opp i 14 boligseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, sameievedtektene og husordensreglene er bindende for seksjonseierne. Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i de nevnte dokumenter.. Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

2. Seksjonen
Til enhver ideell eiendomsandel av tomt og bebyggelse hører eksklusiv bruksrett til en bolig. Den ideelle eiendomsandelen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig er benevnt seksjon.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen, samtykker i det. Se likevel eierseksjonsloven av 2017 § 25 som setter en tidsbegrensning på 30 år.

3. Disposisjon over seksjonen og fellesareal
Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og å leie ut boligen. Styret skal informeres om overdragelser og utleie av seksjonen.

Seksjonen skal kun benyttes til boligformål. Det er ikke tillatt
å benytte seksjonen til drift av næringsvirksomhet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4. Eierskifte / Beboerskifte
Bare fysiske personer kan eie seksjon i sameiet. Juridiske personer kan ikke eie seksjon.

Det er eiers plikt å holde styret oppdatert om hvem som bor i seksjonen. Dersom seksjonen skal leies ut, plikter eier å informere styret om beboerens epost adresse, telefonnummer og navn til styrets epostadresse: *stensgata3@gmail.com*.
Tilsvarende informasjon skal også formidles av ny eier ved eierskifte av en seksjon.

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseier plikter videre å sørge for at beboere i leiligheten har forstått hvordan det felles brannvarslingsanlegget fungerer. Om beboere skader eller fjerner detektorer som tilhører sameiets felles brannvarslingsanlegg, skal reparasjon dekkes av eier.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Boligen samt eiendommen for øvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader i den må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Unnlater en seksjonseier å etterkomme sin vedlikeholds-/utbedringsplikt som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet la misligholdt vedlikehold eller utbedringer bli utført for vedkommendes regning.

6. Ytre vedlikehold
Sameiet sørger for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen. Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt seksjonseierens vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang, loft og kjeller mv.

Vedlikehold, utbedring og utskiftning av balkonger og balkongens konstruksjon, og eventuelle utbedringer på fasaden forårsaket av balkongene, dekkes av de seksjonseiere som har bruksrett til disse.

7. Ettersyn mv.
Den seksjonseierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

8. Fellesutgifter
Til dekning av fellesomkostninger betales et månedlig á konto beløp av seksjonseierne etter fastsettelse i årsmøte, forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned i henhold til sameierbrøken.
Fellesomkostninger er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, bl.a. offentlige avgifter, gårdsbestyrerhonorar, forsikring, vaktmesterlønn, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom og tomten samt opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter.

Større vedlikeholdsutgifter som ikke faller inn under ordinært vedlikehold skal behandles på det ordinære årsmøte eller et ekstraordinært årsmøte.

9. Ansvar for sameiets forpliktelser
For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

11. Innkalling til ordinære årsmøter
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets eventuelle årsrapport med revidert regnskap og budsjettforslag.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Styret skal informere seksjonseierne om fristen for innkomne forslag senest 8 dager før fristens

utløp. For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

12. Innkalling til ekstraordinære årsmøter
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet

13. Om årsmøtet
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøtet skal:
1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle budsjett,
4. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
5. foreta valg.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.
Forretningsfører kan også velges til møteleder.

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

14. Årsmøtets kompetanse
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

.

15. Ugildhet
På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

16. Styret
Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer og et varamedlem. Medlemmene skal være: en leder og to styremedlemmer. Det anbefales at minst et styremedlem er med i to år for å beholde kontinuitet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsene om styremedlemmer får, så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

17. Innkalling til styremøter

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

18. Styremøter
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

19. Styrets kompetanse mv.
Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

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

21. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet

22. Pantsikkerhet overfor sameiet
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet fra sameiets opprinnelse sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierne forpliktelser etter nåværende vedtekter, forbehold om panterett med inntil kr. 15.000 i hver seksjon Sameiet forplikter seg å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette ererkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

23. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

24. Husordensregler

Beboere plikter å følge gjeldende husordensreglene.

25. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Innkalling til årsmøte Stensgata 3 7. mai 2025

Møtet vil finne sted onsdag 7. mai kl. 18.00-20.00 på zoom. I samsvar med vedtektene kan hver seksjon representeres av maksimum én person. Det er mulig å gi fullmakt til en annen person om du ikke har anledning til å stille selv, ved å sende en mail til styret.

Saksliste:

1. Konstituering
2. Beslutningssak: godkjenning av regnskap for 2024, budsjett for 2025 og godtgjørelser
3. Beslutningssak: valg av styreleder for to år, styremedlem for to år
4. Informasjonssak: pågående prosjekter i sameiet, styrets aktivitet.
5. -
6. - Honorarer, regnskap og budsjett
7. - valg av styreleder og ett styremedlem for 2 år.
8. - Styreleder Guro Grøtterud og styremedlem Vegard Haugen stiller ikke til gjenvalg.
9. - Styremedlem Margareth Toften Roster og varamedlem Hege Dillner er valgt fram til neste år.
10. - Orientering om styrets arbeid
11. - Eventuell beslutningssak: reparasjon eller utskifting av porttelefoner. De som opplever problemer med å åpne med porttelefonen sin bes kontakte styret. Problemer med lyd kjenner vi til.
12. - Hovedstoppekraner
13. - Panelovner kjeller

1. Konstituering

a) Valg av møteleder: foreslått Guro Grøtterud

b) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen: foreslått Margareth Toften Roster og Leik Röhr-Staff.

c) Godkjenning av de stemmeberettigede

d) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Beslutningssak: godkjenning av regnskap for 2024, budsjett for 2025 og godtgjørelser

Se vedlagte dokumenter (regnskap, budsjett, revisjonsberetning). Til informasjon er ikke lenger årsberetning lovpålagt. Vi foreslår derfor å droppe dette for å spare utgifter.

Styret foreslår videreføring av styrehonorar på totalt 20 000 kr eks. arbeidsgiveravgift (10 000 kr til styreleder, 5 000 kr til hver av styremedlemmene), og revisor etter regning.

Videre foreslår styret å øke styrehonoraret med 50% fra neste år. Dette begrunnes i arbeidsmengde, vanskeligheter med å rekruttere inn i styret og at godtgjørelsen har vært fast i minst åtte år, sannsynligvis mer.

Styrets innstilling:

- Godkjenne regnskap 2024 og budsjett 2025.

Sensitivity: Internal

- Styrehonorar på 20 000 kr ekskl. arbeidsgiveravgift, revisor etter regning.
- Økning i styrehonorar fra neste år på 50%.

3. Beslutningssak: valg av styreleder for to år, styremedlem for to år

Styreleder Guro Grøtterud og styremedlem Vegard Haugens mandater utgår nå. Ingen av disse ønsker å stille til gjenvalg.

Marc Lefranc har akseptert å stille til valg som styreleder.

Vi mangler en kandidat til styremedlem. Styret vil oppfordrer eiere til å melde seg som kandidater. Alternativet vil være å leie inn eksternt styremedlem og ekstern styreleder – noe som vil medføre store økninger i kostnader (sist vi sjekket var det 50 000/år for styremedlem, i tillegg til timespris).

Styremedlem Margareth Toften Roster og varamedlem Hege Dillner sine mandater gjelder ett år til.

Styrets innstilling:

- Marc Lefranc som styreleder for to år
- Årsmøtet gir fullmakt til styreleder og styremedlem til å finne og leie inn eksternt styremedlem, samt endre vedtekter (kun eiere kan sitte i styret per i dag).

4. Informasjonssak: pågående prosjekter i sameiet, styrets aktivitet

Muntlig oppdatering om pågående prosjekter i sameiet fra styret: oppussing av fasade, reparasjon/utskifting av porttelefon, dugnader m.m.

5. Informasjonssak: reparasjon eller utskiftning av porttelefoner

Styret har innhentet tilbud på reparasjon eller utskiftning av porttelefoner. Etter at disse har blitt innhentet har vi fått innspill om at en eier også har problemer med å åpne dørene. Vi foreslår derfor å utsette beslutningen til vi har et tilbud på reparasjon som også dekker dette.

6. Diskusjonssak: vedlikeholdsplan

Innspill fra Leik vedr. hovedstoppekraner:

Har kommet over gamle notater fra rørlegger som så på hovedstoppekraner og årsmøtereferater. Det viste seg at stoppekraner inne og ute (i plenen utenfor Margarets leilighet) er defekte og ikke stenger av vannet som de skal.

Derfor ble utbedring av stoppekraner satt opp på vedlikeholdsplanen på årsmøtet 16/6-21 for estimert utbedring 2022/23, men da tok taket all oppmerksomhet.

Hovedstoppekraner er helt nødvendig hvis man må stenge vannet inn til bygården for reparasjoner eller ved frosne eller sprukne rør.

Utbedring av stoppekraner er et ganske stort og kostbart arbeid, og ingen anbud er innhentet, men tenker at styret og sameierne bør vurdere når dette skal gjøres.

Styret legger til at vedlikeholdsplanen trenger å oppdateres, siden enkelte av oppgavene er utført. Under en mal for diskusjon i årsmøtet. Vi minner om at vedlikeholdsplanen ikke er bindende, men et levende dokument som skal gi en indikasjon på kommende vedlikehold. Hver enkelt oppgave og utgift skal vedtas i årsmøtet når den skal utføres.

Sensitivity: Internal

Tiltak	Type	Estimert kostnad (i kNOK)	År
Utbedring hovedstoppekraner inne og ute	Vannsikring	100	
Brannisolering av tak i kjeller og på loft mot loftsleilighetene, inndeling av kjeller i brannceller, brannhemmende maling i trapp, lukking av boder (tidligere toaletter)	Brannsikring	1100 (anbud 2019)	
Fasade bakgård, takrenner, fasade gate (noe reparasjon), fasade mot Stensgata 1 (noe reparasjon)	Vannsikring/vedlikehold		

7. Beslutningssak: panelovner (spilt inn av Leik Röhr-Staff)

Ifølge Leik er det kun to av fire ovner i kjelleren som fungerer tilfredsstillende. Disse bør skiftes ut. Dette kan gjøres uten elektriker, siden styret har fått installert stikkontakter til varmeovnene i kjelleren.

Styrets innstilling: teste og skifte ut de ødelagte panelovnene ved behov.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap 2024

Sameiet Stensgaten 3
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	784 596	745 320	784 541	953 500
Annen driftsinntekt	2	-6 000	-3 000	0	0
Sum driftsinntekter		**778 596**	**742 320**	**784 541**	**953 500**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 825	17 543	47 968	52 500
Konsulenttjenester	4	43 338	45 683	46 300	62 000
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	2 000
Rep og vedlikehold	5	72 844	175 246	41 500	90 000
Forsikringer		127 351	128 943	141 900	135 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		168 662	142 558	163 000	177 000
Energi og fyring		19 185	10 996	10 200	20 000
Kabel-TV og telefoni		65 552	78 533	81 600	67 500
Andre driftskostnader	6	1 225	8 434	7 100	4 200
Sum driftskostnader		**569 112**	**609 925**	**541 568**	**610 200**
Driftsresultat før finansposter		**209 484**	**132 395**	**242 973**	**343 300**
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 196	9 030	7 000	9 935
Finanskostnad		130 364	114 406	100 700	112 090
Sum finansposter		**-119 168**	**-105 376**	**-93 700**	**-102 155**
Årsresultat		**90 316**	**27 019**	**149 273**	**241 145**
Overført udekket tap	8	90 316	27 019	0	0
Sum disponering		**90 316**	**27 019**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Stensgaten 3
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		191 582	179 135
Kundefordringer		4 773	2 922
Bankinnskudd, kasse o.l.		7 395	179 850
Skattetrekkonto	7	14 150	12
Sum omløpsmidler		**217 901**	**361 919**
SUM EIENDELER		**217 901**	**361 919**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Stensgaten 3
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 494 940	-1 585 255
Sum egenkapital		**-1 494 940**	**-1 585 255**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 642 026	1 787 816
Sum langsiktig gjeld		1 642 026	1 787 816
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	113 593
Annen kortsiktig gjeld	10	70 814	45 765
Sum kortsiktig gjeld		70 814	159 358
Sum gjeld		**1 712 840**	**1 947 174**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**217 901**	**361 919**

Sameiet Stensgaten 3

Guro Grøtterud Styrets leder	Margareth Toften Roster Styremedlem	Vegard Haugen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	751 716	712 440	751 661	870 620
Vedlikeholdsfond	32 880	32 880	32 880	32 880
Andre innkrevde felleskostnader	0	0	0	50 000
Sum felleskostnader	**784 596**	**745 320**	**784 541**	**953 500**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnad	-6 000	-3 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**-6 000**	**-3 000**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	-25 815	20 000	24 000
Påløpt, ikke utbetalt lønn	46 005	0	0	0
Feriepenger	0	0	2 040	2 500
Godtgjørelse til styre- og	20 000	38 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	5 358	5 640	5 500
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	0	0	288	500
Sum lønnskostnader	**68 825**	**17 543**	**47 968**	**52 500**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har 1 deltidsansatt.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 750	4 700	4 700	5 000
Forretningsførerhonorar	38 588	36 870	38 600	42 000
Andre forvaltningstjenester	0	4 113	3 000	15 000
Sum konsulenttjenester	**43 338**	**45 683**	**46 300**	**62 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	159 175	20 000	32 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	15 704	109	5 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	1 974	4 500	13 000
Vedlikehold brannsikring	57 140	13 988	7 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	**72 844**	**175 246**	**41 500**	**90 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annet driftsmateriale	0	3 622	3 000	1 000
Lisenser/software	0	3 413	900	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	2 000
Øredifferanser	25	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 399	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**1 225**	**8 434**	**7 100**	**4 200**

Note 7 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	14 150	12
Sum skattetrekkonto	**14 150**	**12**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 585 255	-1 612 275
Tilført til/fra EK fra årets resultat	90 316	27 019
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 494 940	-1 585 255
Udekket tap 31.12	-1 494 940	-1 585 255
Sum egenkapital 31.12	**-1 494 940**	**-1 585 255**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 6,65%, løpetid 7 år		
Opprinnelig 2021	454 268	
Nedbetalt tidligere	176 078	
Nedbetalt i år	66 144	
Lånesaldo 31.12		212 046
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2028		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 6,65%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2022	996 886	
Nedbetalt tidligere	64 673	
Nedbetalt i år	28 983	
Lånesaldo 31.12		903 230
Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2041		
HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 6,40%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	627 996	
Nedbetalt tidligere	50 583	
Nedbetalt i år	50 664	
Lånesaldo 31.12		526 749
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2032		
Sum langsiktig gjeld		**1 642 025**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	14 150	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 640	0
Forskudd fra kunder	0	9 639
Påløpt rente	3 190	10 477
Andre påløpte kostnader	1 829	0
Avsatte påløpte kostnader	46 005	0
Annen kortsiktig gjeld	0	25 649
Sum annen kortsiktig gjeld	**70 814**	**45 765**

Andre påløpte kostnader gjelder strøm desember. Avsatte påløpte kostnader gjelder avsatt lønn og feriepenger for 2023 og 2024.

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**202 561**	**313 963**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	90 316	27 019
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-145 790	-138 422
B. Årets endring i arbeidskapital	-55 474	-111 403
C. Arbeidskapital 31.12	**147 086**	**202 561**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	217 901	361 919
- Kortsiktig gjeld	70 814	159 358
= Arbeidskapital 31.12	**147 086**	**202 561**

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Stensgaten 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stensgaten 3 som viser et overskudd på NOK 90 316. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 10.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. april 2025
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
10.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

10.04.2025 20:03:31

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

Referat til årsmøte Stensgata 3 7. mai 2025

1. Konstituering

a) Valg av møteleder: Guro Grøtterud - enstemmig vedtatt

b) Valg av referent: Marc Lefranc – enstemmig vedtatt

Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen: Leik Röhr-Staff – enstemmig vedtatt.

c) Godkjenning av de stemmeberettigede:

Eier som deltar i møtet: 5
- Guro Grøtterud
- Leik Röhr-Staff
- Hege Dillner
- Ella Ryan
- Marc Lefranc

Fullmakt fra Margareth Toften Roster

d) Godkjenning av møteinnkallingen: enstemmig godkjent.

2. Beslutningssak: godkjenning av regnskap for 2024, budsjett for 2025 og godtgjørelser

- Regnskap 2024 og budsjett 2025: enstemmig godkjent
- Styrehonorar på 20 000 kr ekskl. arbeidsgiveravgift, revisor etter regning: enstemmig godkjent
- Økning i styrehonorar fra neste år på 50%: forslag er godkjent for diskusjon i neste styre period.

3. Beslutningssak: valg av styreleder for to år, styremedlem for to år

Styreleder Guro Grøtterud og styremedlem Vegard Haugens mandater utgår nå. De stille til gjenvalg.

Marc Lefranc er valgt som styreleder (2 år) enstemmig.

Ella Ryan er vagt som styremedlem (2 år) enstemmig

Styremedlem Margareth Toften Roster og varamedlem Hege Dillner sine mandater gjelder ett år til.

Informasjonssak: pågående prosjekter i sameiet, styrets aktivitet

Muntlig oppdatering om pågående prosjekter i sameiet fra styret: oppussing av fasade, reparasjon/utskifting av porttelefon, dugnader m.m.

4. Informasjonssak:

- Felles utgifter har blitt økt for å lage en buffer i løpende utgifter.
- Margareth's arbeidet for fellesskapet har blitt formalisert.
- Styre har innhentet anbud for oppussing av fasaden i bakgården: men ingen beslutning ble tatt.
- Porttelefon må utbedres.
- Vannlekkasjen i leilighet 13: Dette er ansvaret til Oslofasade som monterte vinduene i taket. Men de er blitt slått konkurs. Saken er derfor ikke løst.

5. Diskusjonssak: vedlikeholdsplan

Innspill til neste styreperioden:

Tiltak	Type	Estimert kostnad (i kNOK)	År
Utbedring hoved stoppekraner inne og ute	Vannsikring	100	
Brannisolering av tak i kjeller og på loft mot loftsleilighetene, inndeling av kjeller i brannceller, brannhemmende maling i trapp, lukking av boder (tidligere toaletter)	Brannsikring	1100 (anbud 2019)	
Fasade bakgård, takrenner, fasade gate (noe reparasjon), fasade mot Stensgata 1 (noe reparasjon)	Vannsikring/vedlikehold		
Porttelefon			

6. Beslutningssak: panelovner (spilt inn av Leik Röhr-Staff)

Ifølge Leik er det kun to av fire ovner i kjelleren som fungerer tilfredsstillende.

Innkjøp av panelovner og installasjon under en dugnad ble foreslått.

Avslutning av møtet

DATO:

07.05.2025

Signatur(er)

Husordensregler

Sameiet Stensgata 3

Ansvar

Beboerne plikter å følge disse bestemmelsene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerens orden, ro og hygge i hjemmene. Eventuelle overtredelser tas først opp direkte med vedkommende. Ved gjentakende overtredelser kontaktes styret. Styret har plikt til å reagere på overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealer og sørge for at de etterlates i god stand. Portrom, bakgård, trappeoppgang, kjeller og loft er fellesarealer, og ingen må sette fra seg private eiendeler på disse stedene. Det er spesielt viktig å vise hensyn ved flytting og oppussing. Eventuell søknad om midlertidig tillatelse til slik lagring kan sendes styret. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på boligsameiets område. Balkonger, vinduer eller trapper skal alltid være låst. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Vær hensynsfull og oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Radio, TV og musikkanlegg må brukes hensynsfutl. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00. Ved fest og andre arrangementer skal det på forhånd opplyses om dette på oppslagstavlene i oppgangene. Slike arrangementer gir ikke automatisk rett til å forstyrre natteroen, så vis hensyn og respekt for dine naboer.

Bodene

Det er viktig med god lufting av bodene. Beboerne plikter sommerstid å fjerne eventuell vinterisolasjon i ventilene.

Dyrehold

Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Dyrene må ikke luftes i gården. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges fram en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid. Arbeidet må ikke forekomme etter kl. 22.00 på virkedager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager.

Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.

Ytre orden

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom, må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller annen søppel ut av vinduet eller på noen andre steder på eiendommen. Balkonger skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel eller annet skrot. Det er heller ikke tillat å benytte seg av kullgrill på balkonger eller uteareal.

Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, monterer automater, flaggstenger, antenne osv.

Port og felles inngangsdør skal til enhver tid være låst.

Seksjonseier/beboer plikter å følge den oppsatte listen over vaktmesteroppgaver. Om andre ytre vedlikehold skulle plutselig oppstå, beholder styret sin rett for å iverksette de nødvendige tiltak.

Brannsikkerhet

Det er ikke tillatt med sko, søppel eller lignende utenfor den enkeltes inngangsdør. Trappeoppgangene er rømningsveier og skal til en hver tid være uhindret. Det samme gjelder gang på loft og kjeller som knytter de to trappeoppgangene sammen.

Gården er utstyrt med et felles brannvarslingsanlegg som ikke er tilkoblet brannstasjon og derfor må brannvesenet varsles hvis brann oppstår. Dersom alarmen viser seg ikke å være reell, kan alarmen deaktiveres på panel i kjeller under oppgang B (nås også fra oppgang A).

Alle seksjoner skal ha installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i tillegg til brannvarslingsanlegget. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Vedlikehold

I et sameie har alle seksjonseiere og beboere et felles ansvar for å ivareta eiendommen. Det eksisterer p.t ingen vatkmesteravtale, og dette forutsetter at hver enkelt seksjonseier/beboer tar sitt ansvar og evt. melder til styret dersom det skulle være feil eller mangler.

Hver enkelt seksjonseier i samarbeid med nabo i samme etasje er ansvarlig for å bytte lyspære utenfor sin dør i oppgangen. Lys utenfor hovedinngangsdør, i port, i kjeller og på loftet bytter styret når beboerne melder om mangler.

(Siste oppdatering: Vedtatt på ordinært sameiermøte 03.04.13)

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145104/ 86514852

Adresse: STENSGATA 3B

Gnr/Bnr: 216/177

Deres ref.: 18562/ AB61522@MSDNB

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

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

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

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

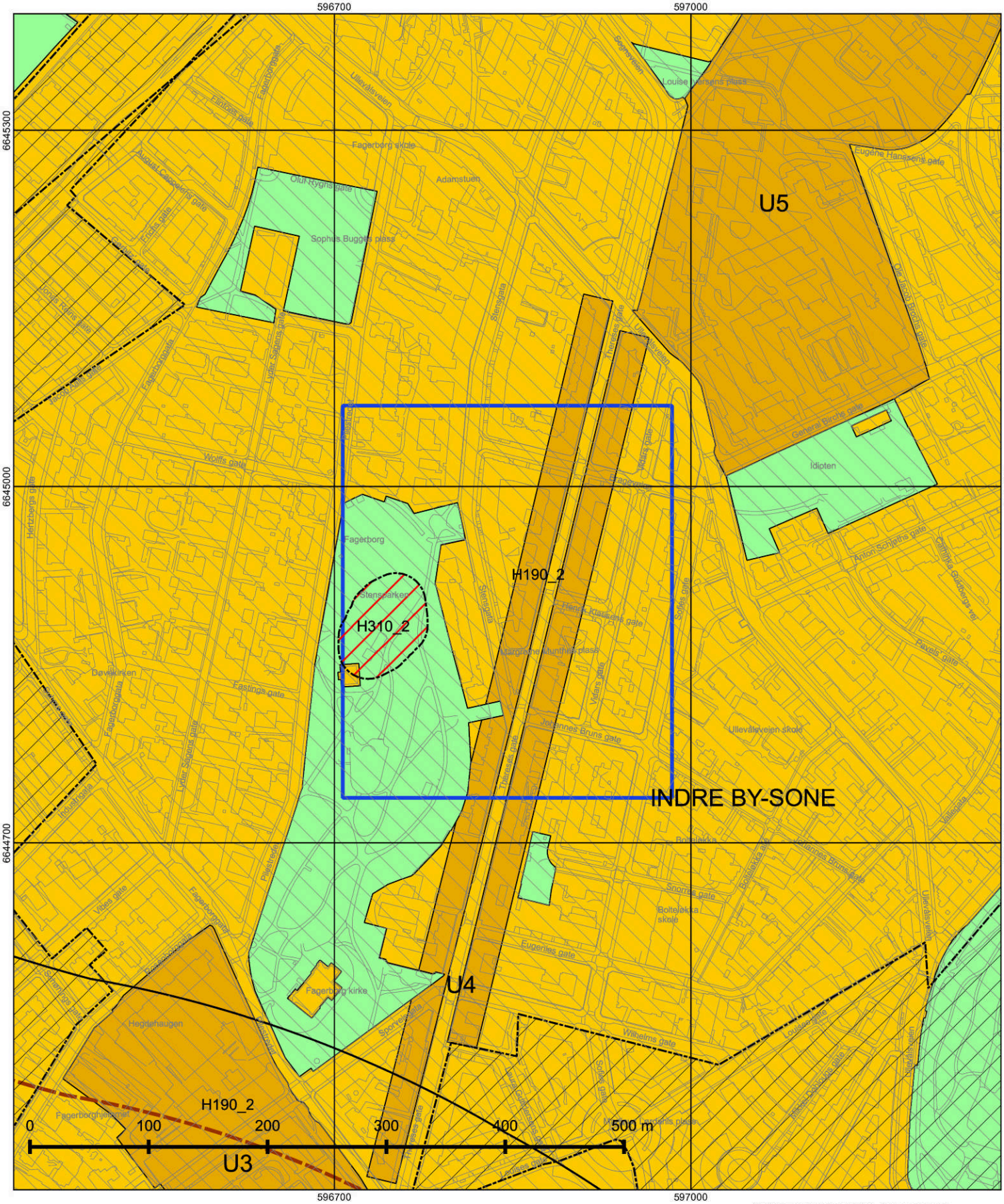
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145104/ 86514852	Deres ref.: 18562/ AB61522@MSDNB
Adresse: STENSGATA 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/177	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145104/86514852
Deres ref.: 18562/ AB61522@MSDNB

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

V.D.J.-No. 82.92
Bilag.

1 Ansøgelse
3 Tegninger.

605/92. – 624/92.

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus

paa Matr.-No. 3 Steens Gade

Indleveret 13de April 1892. Attesteret 5. 12. 92.

Tender til Ommaalingsskjøn.
Christiania den 13 April 1892.
Ulen. Linthoe

143/92-B

Intet at bemærke.

J. u. s.

Theodor Gaarde.

Omsendes den dræde Sundhedskommission. Primusernes Bredde er knap (kun 60 cm) og maa i Princippet A Delevæg gjøres mellem Kjøkkenet forandres saa den 1 Stue lykke Det kammer ud mod Kjøkkenet. Naar der saa angjøres med klaat anbringes særskilte Luftpiber fra Aspaldsrørene er forøvrigt Intet at bemærke ved Primusernes. Trappen B der danner Adkomst for 2 Leilighedes i hver Etage maa fremmedtlig udføres uden Svingtrin.

Med disse Forandringer indstilles Arbeidet til Approbation.

Christiania den 13 April 1892
Ulen. Linthoe

OMPT. CHRISTIANIA
JN. 90/92
SUNDHEDSKOMMISSION

Bygningsinspektørens Bemærkninger maa tages tilfølge. Primusernes maa gjøres mindst 80 cent. brede. –

Christiania d. 16/4 April 1892.

A. F. Bergan

Stensgata 3B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brageveien 2 - 12119	3 min
Brageveien 2 - 12120	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

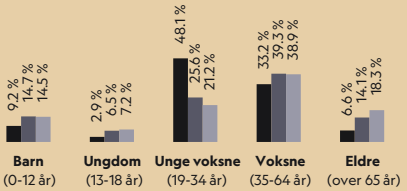
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 68 barn	8 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 å... 16 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	3 min
Joker Theresesgate	3 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

—

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

—

Naboskapet
Høflige 64/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Stensparken - balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

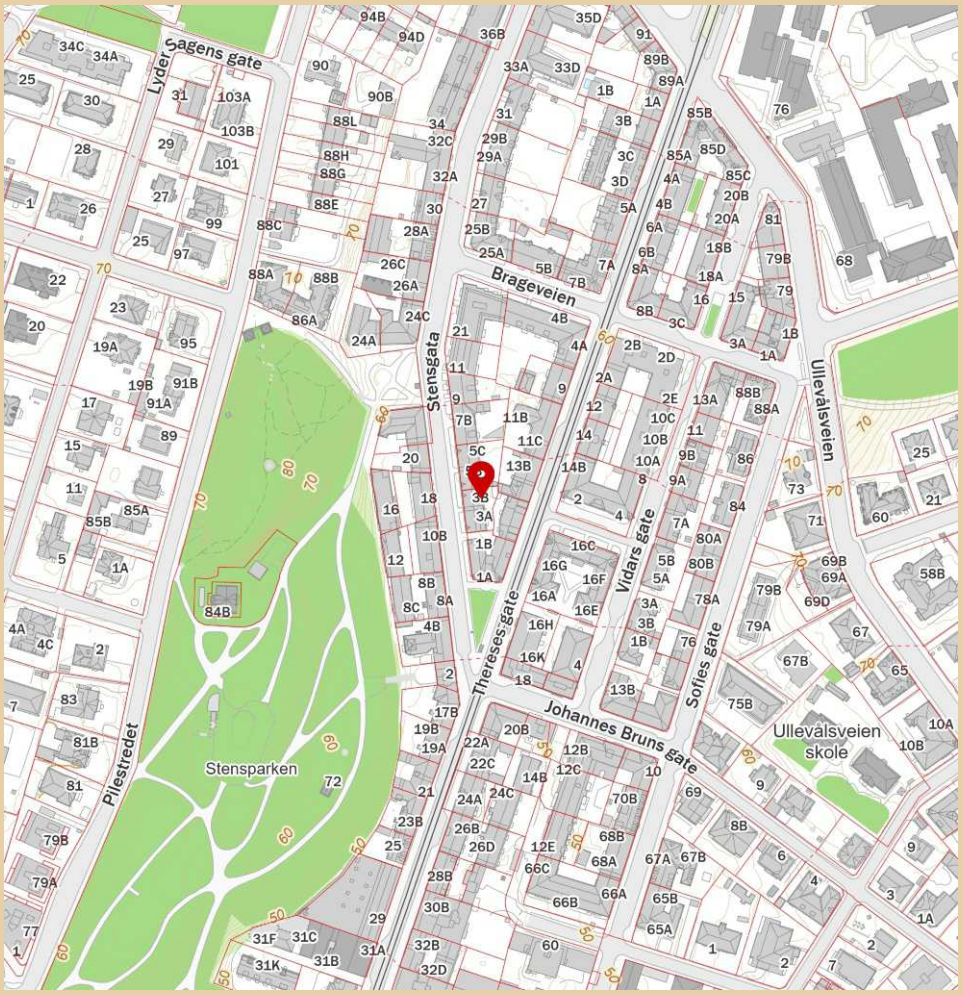
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Stensgata 3B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	3 min
Joker Theresesgate	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Boots apotek Bislett	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Stensparken - balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

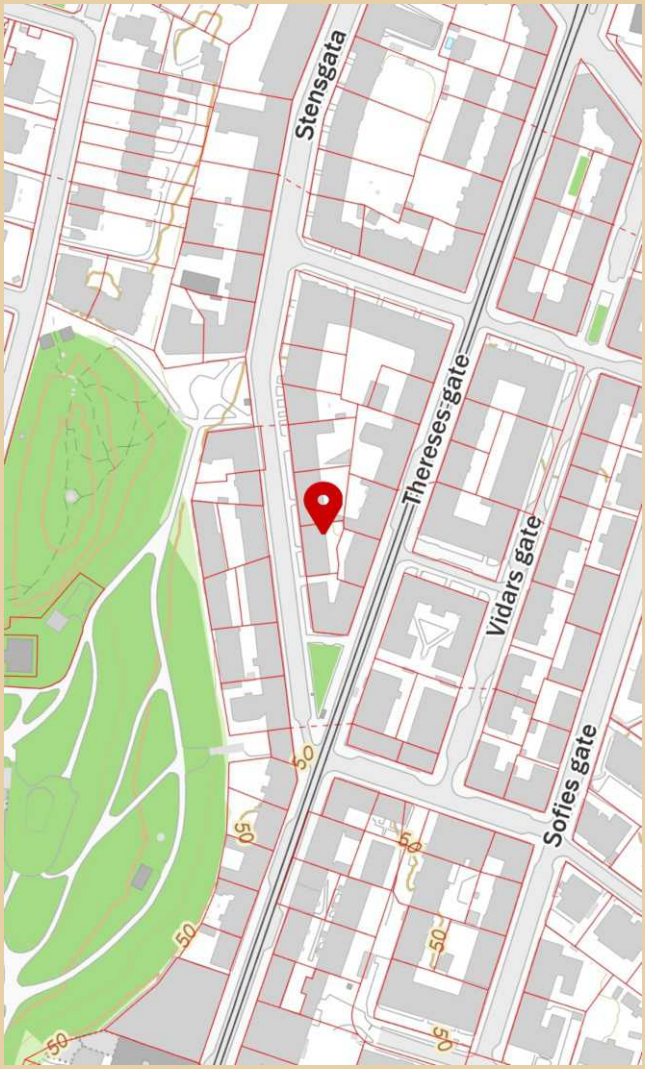
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2025

Stensgata 3B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	3 min
Joker Theresesgate	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Boots apotek Bislett	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Stensparken - balløkke	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

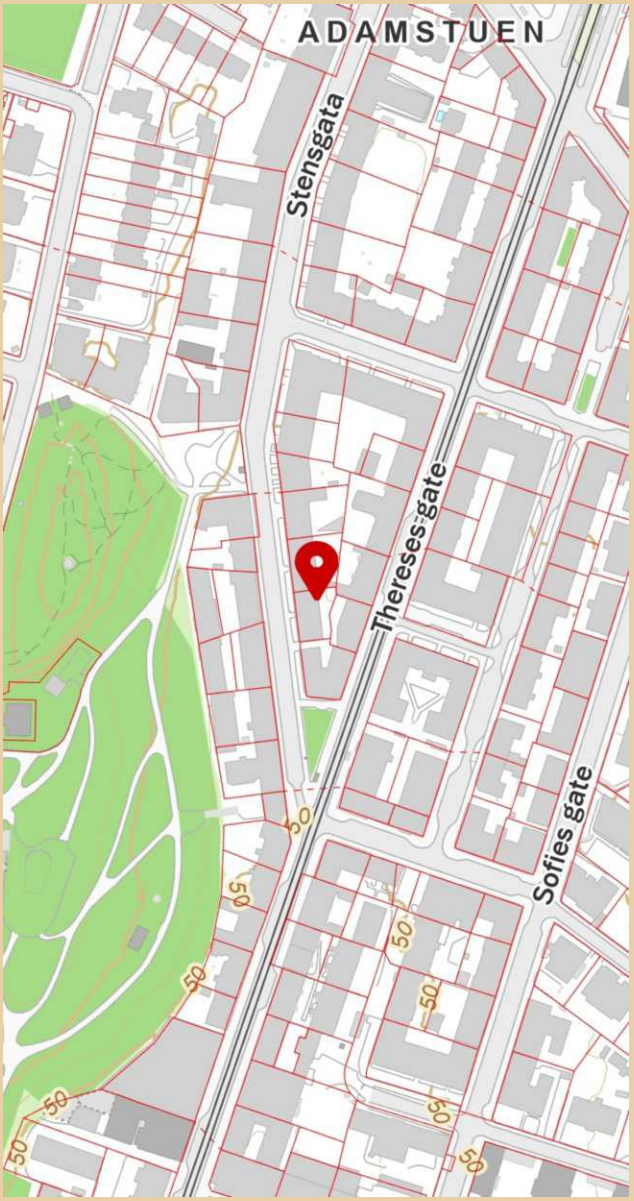
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2025

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 3B, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 177, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251024

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé
Saksbehandler: Håkon Leknes
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786
E-post: hakon.leknes@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.