Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 02.11.2027

Stensgata 41 C, 0451 OSLO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Tinholt Eiendomsmegling	Leilighet	201260134

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Markus Trandem	02.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	95391450

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad og toalettrom
Hva ble gjort og når?	Totalrenovering av bad i 2026. Nytt sluk, ny membran, nye fliser på gulv og vegger, varmekabler i gulv, nytt toalett, servant og dusjløsning. Nye vann- og avløpsrør i badet. Nytt elektrisk i badet, nye downlights.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	BoligLyst Bygg AS - renovering av baderom og wc. Tyr gruppen AS - rør og avløp.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Byttet varmtvannstank og koblet på nye rør.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Tyr Gruppen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	Nytt sikringsskap 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Akershus installasjon AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Alt i orden
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det ble lagt nye varmekabler ifm oppussing av bad 2026. Peisen ble fjernet i stua, men det er mulighet for å koble på ny peis.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Avretting av gulv for hele leiligheten 2026
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Avrettet gulv - BoligLyst Bygg AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Taket i hele leiligheten er helsparklet og malt.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	MB Malerservice AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Alle vegger i leiligheten er lektet med nye gipsvegger, sparklet og malt med skjult elektrisk annlegg 2026.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	BoligLyst AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Ja
Beskriv hvilke undersøkelser	Fjernet gulv i leilgheten og fliser på bad
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Byttet om på soverom og kjøkken i 2026. Opprinnelig var det to dører inn til badet, men nå kun en ut i gangen.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	BoligLyst Bygg AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til

11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?	Generalforsamlingen vedtok 20. mai 2026 full rehabilitering av yttervegger, yttervinduer og ytterdører, planlagt i 2027. Styret har anslått kostnaden til ca. 12 mill. kr for gården. Finansieringen er ikke avgjort og kan bli felles lån, innskudd fra aksjeeierne eller begge deler. Det kan derfor bli økte felleskostnader, økt fellesgjeld eller engangsinnskudd. Det utredes også salg og utbygging av fellesarealer. Se protokoll fra generalforsamlingen 2026.

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, boligaksjeselskap
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Generalforsamlingen vedtok 20. mai 2026 full rehabilitering av yttervegger, yttervinduer og ytterdører, planlagt i 2027. Styret har anslått kostnaden til ca. 12 mill. kr for gården. Finansieringen er ikke avgjort og kan bli felles lån, innskudd fra aksjeeierne eller begge deler. Det kan derfor bli økte felleskostnader, økt fellesgjeld eller engangsinnskudd. Det utredes også salg og utbygging av fellesarealer. Se protokoll fra generalforsamlingen 2026.

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Markus Trandem	**2026-11-02**

Identification

bankID Markus Trandem

Signicat

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

TINHOLT EIENDOMSMEGLING BYGDØY ALLÈ AS
v/Anders Rønvik Pettersen
Bygdøy allé 60A, 0265 OSLO
E-post: anders@tinholt.no

Deres ref.: 201260134 . Vår ref.: 10116-1-13 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Aksjeselskapet Stensgaten 41
Organisasjonsnr:	833269542
Aksjonær:	Trandem, Markus
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	13
Aksjeboenhetsnumer:	00013
Adresse:	Stensgata 41 C, 0451 OSLO
Aksjenummer:	21-25
Gnr.	47
Bnr.	126

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95391450.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forr.fører fra 01.01.2026. Tidligere forretningsfører er PHM Forvaltning. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
Tredjepartsopplysninger 2025: Ikke mottatt. Vennligst kontakt selger eller tidligere forretningsfører.
Boligselskapet skal i gang med rehabilitering våren 2026. Det blir avgjort omfanget av dette arbeidet på ekstraordinær GF i januar. Det er yttervegger, yttervinduer, tak og inngangsdører som skal rehabiliteres.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 000,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Tredjepartsopplysninger 2025: Ikke mottatt. Vennligst kontakt selger eller tidligere forretningsfører.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Andreas Lunde, e-post: stensgata-41@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Rapportutkast

Tilstandsrapport

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

Aksjeleilighet

Stensgata 41 C, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 126

Aksjenummer 21-25

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 06.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1942

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Miljøfyrtårn®

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Utkast

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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).

Utkast

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2026 og har totalrenovert leiligheten.

- BoligLyst Bygg AS: Totalrenovering av bad og toalettrom med nye fliser, membran, sluk, varmekabler og sanitærutstyr.
- Tyr Gruppen AS: Utskifting av vann- og avløpsrør på bad samt utskifting og tilkobling av ny varmtvannsbereder.
- Akershus Installasjon AS: Montering av nytt sikringsskap.
- BoligLyst Bygg AS: Avretting av gulv i hele leiligheten.
- MB Malerservice AS: Helsparkling og maling av himlinger i hele leiligheten.
- BoligLyst Bygg AS: Utlekting av vegger, montering av nye gipsplater samt sparkling og maling. Skjult elektrisk anlegg etablert.
- BoligLyst Bygg AS: Endring av planløsning ved ombytting av kjøkken og soverom. Antall dører til badet er redusert fra to til én.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein/plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og mikrosement. Takhøyden i stuen ble målt til 2,76 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra kvik med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Manglende ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

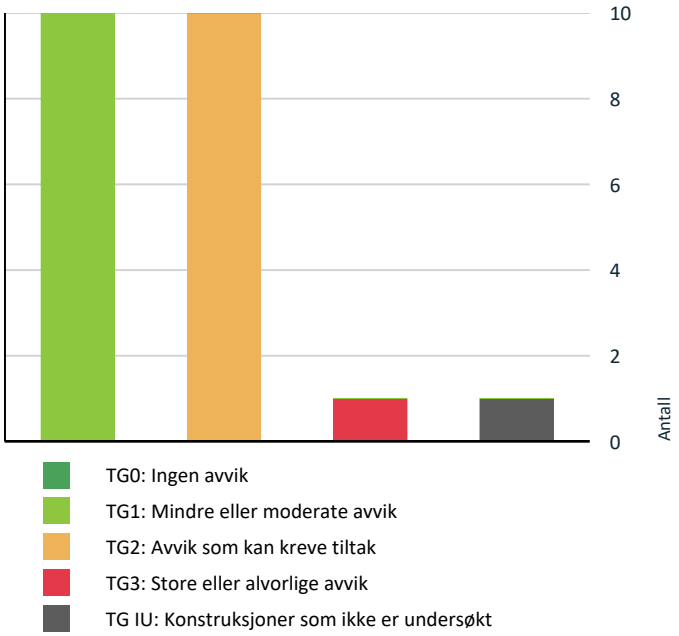
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Kjøkken og soverom har byttet plass.
- Åpning mellom stue og kjøkken er blitt større.
- Dør på soverom er flyttet.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv - kjøkken	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein/plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett og mikrosement. Takhøyden i stuen ble målt til 2,76 m.

TG 2 Overflater - gulv - kjøkken

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med parkett.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at gulvet har løse endeskjøter.

• Det er registrert tegn til tidligere fuktskade på gulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Løse endeskjøter bør utbedres for å hindre ytterligere bevegelse og skade på parketten, samt redusere risikoen for fuktinntrengning og slitasje i skjøtene.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av fuktskaden på gulvet. Fuktskader kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det registreres en høydeforskjell mellom stue og kjøkken. Dette anses som ett mindre avvik.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Pipe er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

• Det registreres at piperøret ikke er tettet, og at det ikke er tilkoblet ett lidsted.

Konsekvens/tiltak

• Piperøret bør tettes forskriftsmessig for å hindre trekk, varmetap og eventuell spredning av røyk eller gasser til boligen. Å la piperøret stå åpent uten tilkoblet ovn medfører økt risiko for brann- og helsefarlige forhold.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med 1-speil.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert glipper rundt dørlister, og boden mangler dør.

• Døren til badet tar i karmen og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Glipper rundt dørlister bør utbedres for å forhindre varmetap, trekk og mulig skade på omkringliggende konstruksjon. Manglende dør til boden bør monteres for å sikre funksjon og estetikk, samt redusere risiko for støv og støyspredning.

• Døren til badet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade og redusert brukervennlighet.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er plassert en dør i våtsonen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader dersom døren og tilhørende detaljer ikke er tilstrekkelig fuktbestandige eller korrekt utført.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å beskytte døren mot fukt, eller eventuelt bytte til en fuktbestandig dør, for å redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det ble målt fall på 25 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Utkast

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant med innredning og dusj med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

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

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra kvik med glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med kullfilterventilator.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

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

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett og servant.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Manglende ventilasjon i rommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

Utkast

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

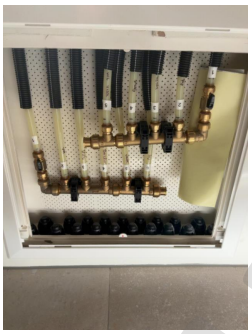
Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vannledningene er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør merkes med varige og tydelige merkeskilt i stedet for tusj, for å sikre korrekt identifikasjon over tid. Mangelfull merking kan føre til feil ved vedlikehold eller reparasjoner, og øker risikoen for skader eller feil håndtering av anlegget.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjellerbod.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Oppgitt installasjonsår er 2026.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

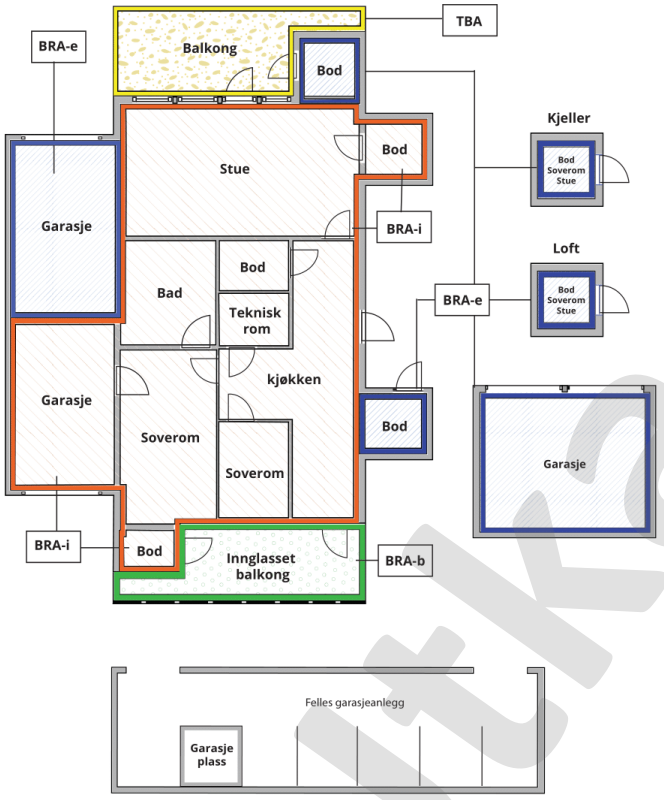
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		5		5		7	12
1. etasje	73			73			73
Kjeller		11		11			11
SUM	**73**	**16**				**7**	**96**
SUM BRA	**89**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré, toalettrom, bad, 2 soverom, spisestue, bod, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 12 m².

- En kjellerbod på ca. 11 m².

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

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Kjøkken og soverom har byttet plass.
- Åpning mellom stue og kjøkken er blitt større.
- Dør på soverom er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Marius Gundersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	126		0	3980.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Stensgata 41C, 0451 Oslo

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Aksjeselskapet Stensgaten 41

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/	H0101	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Markus Trandem

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
21-25

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	95391450			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Utkast

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Utkast

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

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

Utkast

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10116
AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Velkommen til årsmøte i AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Fagerborg skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder og referent
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitne
5. Fastsettelse av godtgjørelse for styrets arbeid i 2025
6. Årsrapport, årsregnskap og budsjett
7. Valg av nye styremedlemmer
8. Vedtak om rehabilitering av gården i 2027, og hvilke tiltak som skal utføres
9. Vedtak om hvordan finansieringen av rehabiliteringen skal besluttes
10. Salg av fellesarealer - diskusjon om utredning
11. Hagen - vedlikeholde selv eller kjøpe gartnertjenester?

Med vennlig hilsen,
Styret i AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Sak 1

Valg av møteleder og referent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bjørnar som møteleder og Andreas som referent.

Forslag til vedtak

Bjørnar Stavenes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Vi ber noen melde seg frivillig som vitne på møtet.

Forslag til vedtak

Tuva Sophie Dahl og Kristoffer Kokvold er valgt.

Sak 5

Fastsettelse av godtgjørelse for styrets arbeid i 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse til styret for 2024 ble fastsatt til 20 000 kroner på generalforsamlingen i mai 2025. Godtgjørelsen ligger på et lavt nivå sammenlignet med andre borettslag. Kilde: OBOS

Arbeidet i styret er nokså omfattende og gjøres av medlemmene på fritida i tillegg til vanlig arbeid. Å heve nivået på godtgjørelsen kan også gjøre det mer attraktivt å bli med i styret.

Styret har siden mai 2025 bestått av fem medlemmer.

Styrets innstilling

Samlet godtgjørelse for styrets arbeid i 2025 foreslås satt til kr 40 000. Det er en økning på 20 000 fra 2024, men godtgjørelsen vil fortsatt ligge rundt 30 % under snittet. Styrets medlemmer fordeler godtgjørelsen likt mellom seg.

Forslag til vedtak

Styrets samla godtgjørelse for 2025 settes til 40 000 kroner.

Sak 6

Årsrapport, årsregnskap og budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrelederen legger fram rapport for perioden mai 2025 til mai 2026. Årsrapporten er vedlagt innkallingen.

Representanten for OBOS presenterer årsregnskapet for 2025, som er det siste PHM førte for AS Stensgaten 41. Regnskapet (årsoppgjørspakke) omfatter også et forslag til budsjett og er vedlagt innkallingen.

Både rapporten, regnskapet og budsjettet fremmes for godkjenning. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 313 - Årsoppgjørspakke 2025.pdf
2. Styrets årsrapport 2026 for AS Stensgaten 41.pdf

Sak 7

Valg av nye styremedlemmer

Ole Bendik Dale (oppgang D), Patricia Policer (A) og nåværende styreleder Bjørnar Stavenes (B) gir seg i styret etter henholdsvis seks, fire og tre år i styret.

Katharina Glaab (C) har vært medlem i styret siden 2024. Andreas Lunde (B) ble valgt inn i 2025. Begge fortsetter i styret og er ikke på valg.

Det må velges minst ett nytt styremedlem, jf. minsteantallet ifølge vedtektene punkt 1.3.1. Styret anbefaler at det velges to nye medlemmer.

Ifølge vedtektene punkt 1.3.1 velges styremedlemmer for tre år om gangen (ikke 2 år, som det står i denne innkallings-malen fra OBOS) . Styreleder velges av det nye styret selv.

Kristian Andreassen fra oppgang B har meldt fra til styret at han stiller til valg.

Styret har ikke varamedlemmer.

Innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å avholde valg blant de kandidatene som har meldt seg. Etter styrets oppfatning er det ikke behov for å ha ha varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Andreassen

Sak 8

Vedtak om rehabilitering av gården i 2027, og hvilke tiltak som skal utføres

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler at generalforsamlingen beslutter å rehabilitere gården i 2027. Anbefalt rehabilitering er beskrevet i styrets innstilling nedenfor og mer detaljert i styrets vedlagte prosjektbeskrivelse og framdriftsplan.

Spørsmålet om hvordan finansiering av rehabiliteringen skal besluttes, behandles i neste sak.

Rettslig grunnlag for generalforsamlingens beslutning

AS Stensgaten 41 har som boligaksjeselskap plikt til å holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Plikten følger av burettslagslova § 5-17 og er avgrensa mot hver enkelt aksjeeiers plikt til å holde egen bolig i orden. I selskapets vedtekter punkt 2.1 er det presisert at selskapets vedlikeholdsplikt blant annet omfatter yttervegger og ytre vinduer.

Selskapets vedlikeholdsplikt utøves av styret innenfor styrets mandat og i samsvar med beslutninger fra generalforsamlingen. Vedlikeholdstiltak som gjør det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering, må ifølge vedtektene punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav c som hovedregel besluttes av generalforsamlingen.

Styret kan unntaksvis ta slike beslutninger på eget grunnlag dersom tiltaket er nødvendig på grunn av akutt fare for skade på bygningen eller eiendommen for øvrig. Det står i punkt 1.3.3 første avsnitt bokstav c.

Generalforsamlingens beslutninger om vedlikehold som krever særskilt finansiering, krever alminnelig flertall (over halvparten av stemmene). Det følger av aksjeloven § 5-17.

Kravet om enstemmighet i aksjeloven § 5-20 første ledd nummer 1 gjelder ikke beslutninger om vedlikehold i boligaksjeselskaper. Slike beslutninger kan riktignok øke aksjeeiernes økonomiske forpliktelser overfor selskapet, men bestemmelsen i aksjeloven gjelder ikke husleieøkning eller innskudd til vedlikehold. Bestemmelsen gjelder endringer i friheten til å handle eller eie aksjer i selskapet.

Styrets utredning og dokumentasjon av behovet for rehabilitering

29. oktober 2019 foretok OBOS Prosjekt på oppdrag fra styret en omfattende befaring av bygningen. I tillegg til ytterveggene, de ytre vinduene og inngangsdørene til oppgangene vurderte OBOS inngangsdørene til leilighetene, dører og branndører i fellesarealer, innerveggene, golv i fellesarealer, yttertaket, trappene, sanitæranlegget, ventilasjon og det elektriske anlegget.

6. februar 2020 sendte OBOS rapport til styret. Som en direkte følge av rapporten fikk styret i løpet av de neste årene satt inn nye branndører, skiftet inngangsdører til leilighetene og byttet ut avløpsrør fra originale kjøkken.

I rapporten beskrev OBOS ytterveggene slik: "Fasadene fremsto i generelt god stand, med stedvise riss og sprekker i murflater. Særlig under enkelte vinduer og på profilert konsoll over vinduer på karnappene. Det ble også påvist noe avflasset overflatebehandling på gavlfront på tak over trappehus."

OBOS beskrev de ytre vinduene slik: "Det er opplyst at flere beboere har meldt om, og opplever vinduene og balkongdørene som trekkfulle og i dårlig forfatning. Det er stedvis registrert mindre råteskade på karm/ramme samt malingsavflassing/sprekkdannelser. Grunnet stor variasjon i alder på vinduene, er det naturligvis også et varierende vedlikeholdsbehov."

21. april 2022 foretok Murbyen Oslo på oppdrag fra styret en befaring med nærmere vurdering av ytterveggene og de ytre vinduene. Medlemmer i styret hadde faglig begrunnet mistanke om at tilstanden var betydelig verre enn det OBOS hadde konkludert med, særlig for veggene.

28. april 2022 sendte Murbyen Oslo rapport til styret. Rapporten er vedlagt innkallingen.

Murbyen Oslo beskrev ytterveggene slik: "Ved siste oppussing er benyttet en fiberstrie eller et fiberarmert pussjikt. Denne er overmalt. Resultatet er at man får en helt diffusjonstett overflate. Fukt slipper ikke ut slik at dette setter i gang en forvitring av kalkmørtelen med påfølgende nedfall. Det anbefales å fjerne fiberarmeringen slik at fasadene igjen kan "puste", før man pusser og maler med rette materialer. Man må være klar over at det kan være utfordrende å fjerne det ytterste sjiktet."

Murbyen Oslo beskrev de ytre vinduene slik: "Flere av vinduene har slitasjespor og lider av manglende vedlikehold. Det ble imidlertid ikke observert, fra bakkeplan, noen vinduer som ikke kan restaureres. I vinduer fra denne tidsperioden er det benyttet kjerneved slik at kvaliteten ofte er mye bedre enn med moderne vinduer. Videre er det viktig at bygget beholder sitt særpreg og her er spiller vinduer en svært viktig rolle."

Murbyen Oslo bekreftet med dette styrets mistanke om tilstanden. På grunnlag av rapporten konkluderte styret med at det var behov for en omfattende rehabilitering av både ytterveggene og yttervinduene; et nokså omfattende arbeid som må utføres grundig og fagmessig fra stillas. Etter at det nevnte arbeidet med dører og rør var ferdig begynte styret derfor arbeidet med å innhente tilbud fra byggefirmaer.

Styret har innhentet tilbud fra seks byggefirmaer. Tilbudene er basert på befaringer gjennomført i løpet av 2025. Alle tilbudsdokumentene er vedlagt denne innkallingen. Vurderingene fra firmaene bekrefter vurderingene fra Murbyen Oslo og styret om tilstanden.

Styrets informasjon om rehabiliteringsplanene og utsettelse av prosjektet

Planen var å inngå avtale med byggefirma og få gjennomført rehabiliteringen i 2026. Styret informerte om planen på generalforsamlingen 27. mai 2025 og la da opp til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Datoen for planlagt ekstraordinær generalforsamling ble senere flyttet til 21. januar 2026.

26. november 2025 hadde styret et informasjonsmøte for alle aksjeeiere og beboere.

17. desember 2025 sendte styret ut utkast til agenda for ekstraordinær generalforsamling til alle aksjeeierne.

7. januar 2026 beslutta styret å utsette rehabiliteringen med sikte på å få gjennomført den i 2027. Styret mente det var behov for ytterligere utredning og diskusjon, og at saken burde tas opp igjen på ordinær generalforsamling i mai 2026.

Saken tas herved opp.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen beslutter å gjennomføre følgende tiltak i 2027:

- Full rehabilitering av ytterveggene
- Full rehabilitering av de originale yttervinduene
- De ikke-originale yttervinduene erstattes med kopier (replikaer) av de originale vinduene.
- De fire ytterdørene byttes ut med nye og bedre dører.

Nærmere opplysninger om hvilke tiltak styret med dette anbefaler, står i styrets vedlagte prosjektbeskrivelse og framdriftsplan.

Styret ønsker at generalforsamlingen ved å stemme over forslagene nedenfor gjør det klart om vi skal rehabilitere gården i 2027, og hvilket omfang rehabiliteringen skal ha.

Forslag 1 gjenspeiler styrets anbefaling. Hvis det blir flertall for det forslaget, er saken avgjort. Hvis det ikke blir flertall for forslag 1, ber styret generalforsamlingen om å stemme over forslagene 2 til 6 - etter de forutsetningene som er tatt i forslagene.

Forslag til vedtak 1

I 2027 skal styret sørge for full rehabilitering av ytterveggene og de originale yttervinduene. De ikke-originale vinduene skal ersattes med kopier (replikaer) av de originale vinduene. De fire ytterdørene skal erstattes med nye og bedre dører.

Forslag til vedtak 2

(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas) I 2027 skal styret sørge for full rehabilitering av ytterveggene.

Forslag til vedtak 3

(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas, og at forslag 2 vedtas) I 2027 skal styret sørge for full rehabilitering av de originale yttervinduene.

Forslag til vedtak 4

(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas, og at forslag 2 vedtas) I 2027 skal styret sørge for at de ikke-originale vinduene byttes ut med kopier (replikaer) av de originale vinduene.

Forslag til vedtak 5

(forutsatt at forslag 3 og forslag 4 ikke vedtas) I 2027 skal styret sørge for enkelt vedlikehold av yttervinduene.

Forslag til vedtak 6

(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas og uansett utfall for de øvrige forslagene) I 2027 skal styret sørge for at de fire ytterdørene erstattes med nye og bedre dører.

Vedlegg

3. Murbyen Oslo rapport 2022.pdf
4. Juuhl & Bratfoss - tilbud vinduer.pdf
5. Kirkestuen - tilbud vegger.pdf
6. Kirkestuen - vedlegg priser.pdf
7. Skaara tilbud vinduer.pdf
8. Thorendahl - tilbud vegger og vinduer.pdf
9. Thorendahl - vedlegg priser.pdf
10. Wettergren - tilbud vegger.pdf
11. Wettergren nytt tilbud 30122025.pdf
12. Prosjektbeskrivelse fasade 2026.05.05.pdf
13. Fremdriftsplan fasade 2026.05.05.pdf

Sak 9

Vedtak om hvordan finansieringen av rehabiliteringen skal besluttes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tidligere anslått at en full rehabilitering slik styret anbefaler, kan komme til å koste 12 millioner kroner. En mindre omfattende rehabilitering med bare enkelt vedlikehold av vinduene kan komme til å koste 8 millioner kroner. Dette er bare anslag, men gir et inntrykk av forskjellene mellom de to løsningene. Det viser også at vi uansett må ut med et betydelig beløp.

Selskapet har ikke oppspart egenkapital å bruke til å dekke kostnadene for rehabiliteringen. Så tiltakene må finansieres ved hjelp av felles lån i bank, engangsbeløp (innskudd) fra aksjeeierne, eller en kombinasjon av de to finansieringsformene.

Salg av fellesareal har også blitt spilt inn som en finansieringsmåte. Mer om det i sak 10.

Ifølge vedtektene punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav e er det opp til generalforsamlingen å bestemme hvilken finansieringsmåte vi skal velge.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at finansieringsmåten ikke besluttes på denne generalforsamlingen. Beslutningen bør heller tas på en ekstraordinær generalforsamling, etter at styret har mottatt nye tilbud fra byggefirmaer. Da kan aksjeeierne få et nærmere anslag på hvor mye rehabiliteringen vil koste og dermed ha tilstrekkelig opplysning til å stemme på sine foretrukne finansieringsformer.

Forslag til vedtak
Måten å finansiere rehabiliteringen på avgjøres på ekstraordinær generalforsamling når styret har mottatt tilbud fra byggefirmaer.

Sak 10

Salg av fellesarealer - diskusjon om utredning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen aksjeeiere har tatt til orde for å finansiere rehabiliteringen helt eller delvis ved å selge fellesarealer til aksjeeiere eller utenforstående for å bygge ut til boligformål. Dette vil innebære omfattende byggearbeider og en vesentlig omstrukturering av bygården. Generalforsamlingen kan ikke beslutte slike salg uten grundige utredninger og en solid demokratisk prosess.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret i oppgave å utnevne en arbeidsgruppe med aksjeeiere som utreder alle sider av det å selge og bygge ut fellesarealer til boligformål. Styret bør utarbeide et nærmere mandat for gruppa og bemanne gruppa mest mulig representativt for ulike interesser blant aksjeeierne. Gruppa bør ha medlemmer med kompetanse innen arkitektur/ingeniørfag/byggfag, juss og økonomi. Utredningen bør legges fram på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

Forslag til vedtak

Styret skal utnevne en arbeidsgruppe med aksjeeiere som skal utrede alle sider av det å selge og bygge ut fellesarealer til boligformål. Styret skal utforme et mandat for gruppa og bemanne gruppa slik at ulike interesser og relevante fag er representert. Utredningen skal legges fram på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

Sak 11

Hagen - vedlikeholde selv eller kjøpe gartnertjenester?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi hadde en gartner boende her for noen år siden. Han og firmaet hans utførte hagestellet profesjonelt, og resultatet var meget bra. Men det kostet ganske mye. Da gartneren flytta, vedtok generalforsamlingen at beboerne skulle gjøre hagearbeidet selv.

Det er delte meninger om hvor bra vi har klart å holde hagen i stand. Noen mener at vi bør inngå en ny avtale med gartner, mens andre mener at vi kan gjøre det godt nok selv.

Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å bestemme om vi skal eller ikke skal inngå avtale med et gartnerfirma. Hvis det er flertall for gartner, inngår styret en passende avtale med et godt firma.

Forslag til vedtak

Styret skal inngå avtale med et gartnerfirma om å stelle hagen.

Aksjeselskapet Stensgaten 41

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Aksjeselskapet Stensgaten 41 Org.nr. 833269542

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 440 000	1 440 000	1 440 000	1 440 000
Andre inntekter		0	268 174	0	0
Sum inntekter		**1 440 000**	**1 708 174**	**1 440 000**	**1 440 000**
Kostnader					
Lønn	1	24 935	15 000	20 000	20 000
Kommunale avgifter		414 181	381 165	425 000	425 000
Strøm og varme		13 906	14 922	20 000	20 000
TV og bredbånd		82 850	77 679	80 000	80 000
Andre driftskostnader		0	27 617	25 000	25 000
Vaktmester og renhold		84 066	108 843	114 000	114 000
Reparasjon og vedlikehold	2	95 909	574 294	180 000	180 000
Forretningsførsel og honorarer		89 336	80 592	83 000	83 000
Forsikring		173 344	157 218	167 000	167 000
Andre kostnader	3	125 979	127 105	129 394	129 394
Sum kostnader		**1 104 506**	**1 564 434**	**1 243 394**	**1 243 394**
Driftsresultat		**335 494**	**143 740**	**196 606**	**196 606**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		18 810	19 537	0	0
Sum finans	**4**	**18 810**	**19 537**	**0**	**0**
Resultat		**354 305**	**163 277**	**196 606**	**196 606**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 413 476	1 413 476
Sum anleggsmidler		**1 413 476**	**1 413 476**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		100 066	40 337
Forskuddsbetalte kostnader		162 605	140 467
Sum fordringer	**5**	**262 671**	**180 804**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**6**	**1 243 585**	**948 412**
Sum omløpsmidler		**1 506 256**	**1 129 215**
Sum eiendeler		**2 919 732**	**2 542 691**

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital		1 590 480	1 590 480
Opptjent egenkapital	7	1 267 663	890 554
Sum egenkapital		**2 835 338**	**2 481 034**
Gjeld			
Leverandørgjeld		15 816	18 885
Forskudd fra kunder		68 578	27 772
Påløpte kostnader		0	15 000
Sum kortsiktig gjeld		**84 394**	**61 657**
Sum egenkapital og gjeld		**2 919 732**	**2 542 691**

Oslo, 18.03.2026
Aksjeselskapet Stensgaten 41

Bjørnar Stavenes styreleder	Patricia Policer Styremedlem	Ole Bendik Dale Styremedlem
Katharina Glaab Styremedlem	Andreas Lunde Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	20 000	15 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	0	0	0
Sum lønnskostnader	**24 935**	**15 000**	**20 000**	**20 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 20 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
vedlikehold bygg	2 850	11 712	120 000	120 000
Vedl. el-anlegg	0	5 366	10 000	10 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	517 332	10 000	10 000
Vedl.uteareal	93 059	39 884	40 000	40 000
Sum vedlikehold	**95 909**	**574 294**	**180 000**	**180 000**

Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Eiendomsskatt	-3	0	0	0
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	3 500	5 000	5 000
Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	2 200	2 200
Festeavgift	113 194	113 194	113 194	113 194
Bankgebyr	5 435	5 281	6 000	6 000
Annen kostnad,	2 153	0	0	0
Sum andre kostnader	**125 979**	**127 105**	**129 394**	**129 394**

Note 4 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	1 572	0	0	0
Renteinntekt kundefordringer	724	4 617	0	0
Forsikringsutbytte	16 514	14 920	0	0
Sum finansinntekter	**18 810**	**19 537**	**0**	**0**
Sum finans	**18 810**	**19 537**	**0**	**0**

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	31 488	40 337
Andre kundefordringer	68 578	0
Sum kundefordringer	**100 066**	**40 337**
Periodiserte kostnader	162 605	140 467
Sum andre fordringer	**162 605**	**140 467**
Sum fordringer	**262 671**	**180 804**

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

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 1 243 585 og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	890 554	727 278
Årets resultat	354 304	163 277
Egenkapital 31.12	**1 244 858**	**890 554**

Note 8 Note aksjekapital

Aksjekapitalen er kr.1 590 480 delt på 120 aksjer à kr. 13 254,-. Det er kun èn aksjeklasse. Selskapet er et boligaksjeselskap med 24 leiligheter. Eierskap til 5 aksjer gir eksklusiv bruksrett til en nærmere definert leilighet. Hver post på 5 aksjer representerer én stemme.

Styrets årsrapport for AS Stensgaten 41 AS

Denne årsrapporten gjelder aktivitetene i aksjeselskapet fra mai 2025 til mai 2026.

28. mai 2025 hadde vi generalforsamling på loftet i B. På generalforsamlingen ble det blant annet vedtatt nye vedtekter for selskapet. *Vi ber alle aksjeeiere lese vedtektene*. Du finner vedtektene her: https://vibbo.no/documents/10116/download?id=693730&name=693730-10116%20Aksjeselskapet%20Stensgaten%2041%20-%20Vedtekter.pdf

18. juni 2025 sa styret opp forretningsfører-avtalen med PHM. Dermed fikk vi et halvt års overgangstid fra 1. juli til avtalen opphørte 31. desember 2025. Styret kontakta OBOS og fikk et tilbud om langt bedre og mer oppdaterte forretningstjenester for omtrent samme pris.

20. august 2025 fastsatte styret nytt ordensreglement. *Vi ber alle aksjeiere og beboere lese reglementet, og vi forventer at alle følger reglene. Aksjeeiere som leier ut leiligheten bes om å formidle reglementet til leieltakerne.* Du finner ordensreglene her: https://vibbo.no/documents/10116/download?id=693699&name=693699-10116%20Aksjeselskapet%20Stensgaten%2041%20-%20Husordensregler.pdf

28. august 2025 signerte styret avtale med OBOS om forretningsførsel fra og med 1. januar 2026. OBOS tok kontakt med PHM, slik at overgangen gikk smidig. Styret fikk raskt tilgang til OBOS-systemene Vibbo og Styrerommet, som har vist seg å være en annen og bedre verden enn Lettstyrt. Geir Vislie ble oppnevnt som vår kontaktperson i OBOS. Alle aksjeeiere har fått informasjon om Vibbo, og de aller fleste har logga seg på. *Styret ønsker at alle logger seg på og følger med på Vibbo, slik at alle kan holdes orientert om og involvere seg i det som foregår i selskapet og gården*.

30. august 2025 hadde vi endelig sommerfest i hagen. Det var mange år siden sist. Vi satte opp partyteltet og kjøpte drikkevarer for pengene fra mopedsalget. Plutselig lyn og torden jaga oss inn under teltduken. Men det gjorde festen bare enda koseligere - med prat, quiz, sang, jamming og fri bar til langt på kveld/natt. En tradisjon er tilbake.

3. september 2025 kom Oslo Trefelling og felte de seks sypressene langs fasaden mot Stensgata. Styret hadde beslutta å felle dem som en forberedelse til den planlagte rehabliteringen i 2026. Med de brede buskene borte fikk flere leiligheter dagslyset tilbake.

18. oktober 2025 hadde vi dugnad – med stor container. Det var godt oppmøte, og vi fikk gjort de vanlige høstoppgavene.

26. november 2025 hadde styret informasjonsmøte på Fagerborg skole for beboerne om rehabiliteringsplanene (REHAB 41/26). Styret informerte om juss, vedlikeholdsbehovet, finansieringsalternativer og planen om veien videre. Alle fikk tilsendt referat og styrets presentasjon etter møtet.

16. desember 2025 var det Julebål og god julestemning i hagen.

17. desember 2025 inspiserte City Taktekking taket og rensa takrennene. Taket ble konstatert å være i god stand. Samme dag fikk aksjeeierne tilsendt styrets utkast til agenda for ekstraordinær generalforsamling, som var planlagt 21. januar.

26. desember 2025 overtok Daniel Ness Turco og Linda Jystad leilighet nummer 7 i B fra Magne Samdal.

Fra styret til generalforsamlingen 20. mai 2026

1. januar 2026 tok OBOS over som selskapets forretningsfører.

8. januar 2026 beslutta styret å utsette rehabiliteringen til 2027. Det var behov for å utrede saken ytterligere. Det ble derfor ikke innkalt avholdt ekstraordinær generalforsamling.

17. januar 2026 kjørte en vedbil inn i og skada sørporten. Vedfirmaet ordna med en sveiser som tok med seg porten, retta den opp og satte den på plass igjen. Det var det.

20. januar 2026 overtok Kristian Andreassen og Sunniva Rosfjord Loga leilighet nummer 9 fra Vladislav Kazanskiy.

13. mars 2026 overtok Markus Trandem leilighet nummer 13 i C fra Bjarte Ellingsen.

31. mars 2026 satte styret aksjekapitalen vår på 1 000 000 kroner inn på høyrentekonto hos Eika Digitalbank AS. Dette vil gi en langt høyere avkastning på kapitalen enn det vi har fått tidligere. Bedre sent enn aldri.

11. april 2026 var det dugnad – med container. Det var fint vær og godt oppmøte. Vi stelte hagen og alt det vanlige. Plen ble sådd og stengt av. Det ble kasta og kjørt vekk mye. Bare noen bildekk lå igjen etterpå.

21. april 2026 fikk styret installert vannmåler i kjelleren. Dermed får vi vannavgift etter hvor mye vann vi faktisk bruker, ikke beregna etter gårdens areal som før. Ifølge OBOS kommer vi til å spare mye penger på dette.

6. mai 2026 kalte styret inn til generalforsamling 20. mai.

Vennlig hilsen

Bjørnar Stavenes
Styreleder
AS Stensgaten 41

Stensgata 41 A

Befaringsnotat
Oslo, 28.04.2022



På vegne av Murbyen Oslo, rådgiver Ulf Teigen.

Bli kjent med din murgård

Dette dokumentet er ikke en tilstandsrapport, men en oppsummering av befaringen, de viktigste trekkene ved bygningen og et forslag til veien videre. Dokumentet kan ikke brukes som tilbuds- eller anbudsunderlag alene. Det er kun områder som var tema på befaringen, som er nevnt i skjemaet.

Bakgrunn

Adresse	Stensgata 41 A
Byggeår	1929
Stil	20-talls klassisisme.
Vernestatus	Ingen.
Kort beskrivelse av bygningen	3 etasjer. Teglsteinsmurt. Slettpusset overflate. Malt.
Dato for befaring	21.04.2022
Tema for befaring	Fasader og vinduer.
Til stede	Patricia Policer, styremedlem. Ulf Teigen, Murbyen Oslo.

Tema for befaring

Fasader

Materialbruk	Kalkmørtel og kompakt tegl.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Ved siste oppussing er benyttet en fiberstrie eller et fiberarmert pussjikt. Denne er overmalt. Resultatet er at man får en helt diffusjonstett overflate. Fukt slipper ikke ut slik at dette setter i gang en forvitring av kalkmørtelen med påfølgende nedfall. Det anbefales å fjerne fiberarmeringen slik at fasadene igjen kan ''puste'', før man pusser og maler med rette materialer. Man må være klar over at det kan være utfordrende å fjerne det ytterste sjiktet.
Bilder	 Bilde 1: Bildet viser opprinnelig kalkbasert mørtel, antatt original farge samt den malte fiberarmerte overflaten.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

	
	Bilde 2: Profilert trekning under takutstikk med forvitring og noe nedfall.
	
	Bilde 3: De områder som ikke er dekket med den fiberarmerte overflaten har til dels kraftige tegn på avflassing som begrunnes med feil type maling. All maling på denne type bygårder bør være diffusjonsåpne, mineralske malingstyper. I vannbrettet/profilen over vinduet tyder det på at gipsen i utstøpet er synliggjort. Det er viktig at denne type materialer også behandles på korrekt måte.
Behov for videre kompetanse	Murmester og gipsmaker med erfaring på denne type bygårder og skadebilde.

Vinduer

Materialbruk	De fleste av vindene er originale.
Sist vedlikeholdt	Ukjent.
Utfordringer og viktigste tiltak	Flere av vinduene har slitasjespor og lider av manglende vedlikehold. Det ble imidlertid ikke observert, fra bakkeplan, noen vinduer som ikke kan restaureres. I vinduer fra denne tidsperioden er det benyttet kjerneved slik at kvaliteten ofte er mye bedre enn med moderne vinduer. Videre er det viktig at bygget beholder sitt særpreg og her er spiller vinduer en svært viktig rolle.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Bilder	
	Bilde 4: Malingsavflassing, utfall av kittfalser, men lite eller ingen dype skader i trevirket. Legg merke til hjørnebeslag som er i vinkel over vannbrett. Lister inn mot smyg er av nyere dato. Usikkert om de er montert i forbindelse med en senere dytting/tetting mellom vindu og smug. I utgangspunktet skal denne type vinduer mures inn i smyget.
	
	Bilde 5: Områder som vannbord med skader kan repareres ved at man feller inn tilsvarende trevirke.
Behov for videre kompetanse	Vindusentreprenører som har erfaring med restaurering av denne type vinduer.

Vedlikeholdsplanlegging

Utfordringer og viktigste tiltak	Dersom man skal rehabilitere fasaden og sette opp stillas, bør man ta med vinduer. Som nevnt så kan det være noe utfordrende å fjerne dagens overflate på fasadene, men det anbefales i alle fall muligheten til dette. Når det gjelder vinduene så bør det iverksettes tiltak her ganske raskt, 1-3 år, ettersom malingen er i ferd med å sprekke opp og flasse av, noe som gjør at uønsket fukt trenger inn i trevirket. Dagens vinduer er for en stor del originale og bør beholdes.
Behov for videre kompetanse	Sameiet kan selv sette opp en vedlikeholdsplan slik at denne blir ihht. økonomiske rammer og tidsperspektiv.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Tilskuddsordninger
Tilskuddsordninger som er mest aktuelle for tiltak som utføres etter antikvariske prinsipper, er Byantikvaren med søknadsfrist 1. november og Kulturminnefondet som har løpende søknadsbehandling. Andre tilskuddsordninger som kan være aktuelle er Stiftelsen UNI, Norsk Kulturarv – «Ta et tak», Oslo kommune (særlig Klimatilskudd), Eckbos Legat og Enova. De ulike tilskuddsordningene er rettet mot ulike typer tiltak. Sett deg inn i vilkårene til tilskuddsordningen før du søker. Vær oppmerksom på at enkelte tiltak kan kreve byggesøknad. Tiltak må ikke komme i konflikt med verneverdier eller reguleringsbestemmelser.

Videre oppfølging
Har du flere spørsmål før du er klar for å oppsøke relevant spesialkompetanse? Murbyen Oslo tilbyr rådgivning over disk – nå på nett - hver onsdag mellom 09:00 og 13:00. Bestill time på våre nettsider!

Videre kompetanse
Husk at firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Det er lurt å be om tilbud fra flere firma. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder! Ta en titt på oversikten over våre medlemmer på våre nettsider! Alle firma som er medlem i Murbyen Oslo har interesse for, kompetanse på og erfaring fra eldre murgårder.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Håndbok for vedlikehold av historiske murgårder

Eldre bygninger fungerer annerledes enn nye, særlig når det kommer til materialbruk. Derfor er det svært viktig at en bruker både materialer og teknikker som er mest mulig like de opprinnelige. Ved utførelse av arbeider, er det også avgjørende å bruke rådgivere og håndverkere med god kompetanse og relevant erfaring fra eldre murgårder. På de følgende sidene får du tips om vedlikehold av ulike deler av bygningen. Du kan lese mer om hvert tema på Murbyen Oslos nettsider.

Fasader

Oslos historiske murgårder ble opprinnelig kalkpusset og -malt. Utsmykkingen på fasadene, dekorelementer i gips og bånd i form av trekninger i kalkpuss, har ikke bare en ren dekorativ funksjon, de er også avgjørende elementer for å lede vannet bort fra vegglivet.

Når murgårdens fasade skal vedlikeholdes skal det alltid benyttes «åpne» puss- og malingstyper. Det vil si at fuktigheten skal ha mulighet for å vandre uhindret ut og inn. Den tetteste overflaten skal være på dine innvendige vegger, mens det utvendig på fasaden skal være svært åpent. Slik unngår en at fuktigheten blir liggende i konstruksjonen, som kan føre til frostsprengninger, sopp- og råteskader. De opprinnelige mørtlenes og malingenes beste egenskaper var at de var smidige, diffusjonsåpne og trykksvake. På denne måten var de kompatible med de porøse teglkonstruksjonene, og materialene kunne bevege seg i takt med hverandre og slippe fuktigheten ut av bygningen.

For å ivareta de bygningsfysiske egenskapene er det ved rehabilitering derfor avgjørende å bruke reparasjonsmaterialer tilpasset de originale og eldste materialene vi finner på fasaden. På denne måten går de antikvariske prinsippene og bygningens egne tekniske behov hånd i hånd. For å ivareta gårdens identitet og sikre historiske spor bør det kun gjøres lokale reparasjoner, med mindre andelen «bom» (puss som har løsnet fra underlaget) overstiger ca. 30 % av fasadens overflate. Den nye pussen skal ha tilsvarende struktur og materialsammensetning som den eksisterende.

Vedlikehold på en allerede kalkpusset og kalkmalt fasade er enkelt og billig. Nye skader er umiddelbart synlige i overflaten, og kan fint flekkrepareres. Når det kreves ny kalkmaling kan denne påføres direkte på den allerede kalkmalte fasaden.

Holdbarheten for en godt rehabilitert og vedlikeholdt fasade vil variere noe, men 15-20 år bør være et godt holdepunkt. Av løpende vedlikehold trengs da maling ved behov og reparasjon av skader umiddelbart når de oppstår.

Fargesetting av fasader

For å komme fram til de opprinnelige fargene på fasaden, er det viktig å forstå hvilke materialer som ble brukt, og deres egenskaper. Med mindre fasaden bestod av upusset tegl eller naturstein, var murgårdene pusset med kalkpuss. Det ytterste, fargebestemmende sjiktet kunne da enten bestå av en gjennomfarget finpuss, eller ren kalkmaling (lesket kalk, vann og pigmenter). Fasadene kunne også være oljemalte, men dette var mindre vanlig.

Pigmentene vi snakker om på denne tiden, både i kalkmaling og eventuelt i finpuss, er mineralske; naturlige jordpigmenter, eller pigmenter fra metalloksider. Kalk har i seg selv en grågul hvitfarge, og den vil alltid dominere over de tilsatte pigmentene. Selv om en bruker fargesterke pigmenter, vil en altså aldri oppnå helt mettede farger. Dette sammenfalt godt med idealene en gjerne ville oppnå med fargesettingen; den skulle imitere ulike steinsorter, og slik gi bygningene et mer massivt og solid uttrykk. Derfor er fargene vi velger avgjørende for at bygningen kan framstå slik den var intendert.

Den sikreste måten å finne tilbake til opprinnelig eller tidligere fargesetting, er å få en teknisk konservator med kompetanse på kalkpuss til å gjøre en fargeundersøkelse. Vedkommende vil kunne lete etter eldre pusslag og analysere disse for å finne spor etter tidligere farger.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Kjeller
Det vil alltid komme fuktighet inn i kjellere i 1800-tallsgårder. Det viktige er å begrense tilfanget og få ut igjen den fuktigheten som har trengt inn. Man kan nokså umiddelbart lukte om en kjeller er for fuktig. Det kan ofte være en eim av innestengt luft, men fukt som er skadelig lukter skarpere.

Spor av fukt kan ofte ses på den nedre delen av yttervegger og innervegger i kjellerne. Dette er synlig som saltutslag, nedfall av puss, avflassing av maling og utfalne fuger. Ofte ser vi at det kommer fukt inn i byggene via ytterveggene på grunn manglede eller feil vedlikehold. Dette kan typisk være at fall på gateplanet går mot grunnmuren slik at vann ikke ledes unna bygget raskt nok, nedløpsrør som leder vann inn mot grunnmuren, at dreneringen er feil eller ødelagt, eller at grunnvannshøyden er endret som følge av bygging i området osv.

Dersom det er brukt «åpne» materialer, som kalk, på veggene kan fuktigheten tørke ut. Bruker man sement og tett maling på veggene i eldre murgårder, i tillegg til støpte gulv og dårlig ventilasjon, vil fukt føre til skader som dårlig inneklima, forvitring, saltutslag og soppdannelser.

Som regel kommer man langt ved å fjerne moderne sementpuss og tett maling, samt sørge for naturlig kryssventilasjon. I sommerhalvåret og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter eller hønsenetting for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri. Hvis man ikke oppnår nok luftutskifting med naturlig kryssventilasjon, kan man avhjelpe dette med enkelt, mekanisk avtrekk. Dette bør plasseres slik at tilluft helst kommer fra bakgård og avtrekk går mot gate. Man må også passe på at man ikke reverserer eksisterende naturlig ventilasjon, for eksempel hvis utlufting allerede skjer gjennom luftesjakter eller pipeløp. Her vil man ha skorsteinseffekt, og da bør dette heller forsterkes ved å eventuelt montere avtrekksvifte her. Hvis skorsteinseffekten reverseres, kan dette føre til kondensering i pipestokken, og fuktskader på murverket her. Det kan også monteres luftavfuktere, men generelt kan man si at god, naturlig ventilasjon er det som skaper det beste og sunneste inneklimaet i kjellerne i det lange løp.

I og med at kjellere kan inneholde store mengder magasinert fukt i vegger og gulv bør man unngå å sette ting som skal lagres rett ned på gulvet eller tett inn mot veggene. Man bør heller ikke lagre ømfintlige gjenstander som klær, bøker, trukne møbler og lignende i kjelleren.

Drenering og overvannshåndtering
Enkelt sagt tar drenering seg av grunnvann, mens overvannshåndtering tar seg av nedbør og smeltevann. Fukt i kjeller er problematikken som oftest utløser et behov for drenering. Det er viktig å være oppmerksom på at drenering ikke alltid er verken nødvendig, fordi man kan løse fuktproblematikken på andre måter, eller riktig løsning fordi fuktigheten kan ha andre årsaker. Drenering kan være et egnet tiltak dersom fuktighet sees på innside av grunnmur, og man har eliminert andre kilder som kan lede vann inn mot yttervegg og grunnmur, for eksempel vann fra nedløpsrør. Ved fuktighet på gulv eller innvendige delevegger, eller generelt fuktig luft, vil ikke nødvendigvis drenering ha særlig effekt, fordi fuktigheten kan komme fra grunnen under det nivået som er mulig å drenere. Her kan bedre kryssventilasjon være til hjelp for å tørke opp konstruksjonen.

Ved drenering må det ikke graves dypere enn til underkant av grunnmur, dette er av hensyn til treflåtefundamenter! Det legges deretter drensrør som dekkes over med drenerende masser, før stedlige masser fylles tilbake. Til sist legges dekket med fall bort fra bygningen. Drensrørene må også legges med fall, og samles i fordrøyningskum på tomten, med mindre det tidligere har vært drenering påkoblet offentlig overvannsnett. Mot grunnmuren under terreng kan man i forbindelse med drenering legge trykkfast isolasjon og grunnmursplate som tettesjikt utenpå. Grunnmursplaten må festes med innslisset topplist eller avslutningslist rett over overkant terreng.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Takrenner, nedløpsrør, forskjellige typer overflater, regnbed, renner og rør i bakken, og overvannskummer er ulike deler av håndtering av overvann, altså nedbør og smeltevann. Oppgaven til disse systemet er å få vann bort fra bygningene, men også bort fra gangarealer og veier. Det er klokt å ta en kikk på takrenner og nedløpsrør ved kraftig regnvær, for å se om disse fungerer som de skal, og leder vannet bort fra bygningen. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv eller mose, og at de ikke lekker. Hvis vannet lett fryser i takrenner og nedløp, kan det være en idé å montere termostatstyrte varmekabler.

Vinduer
Kombinasjonen av svært gode trematerialer, beskyttende og diffusjonsåpen overflatebehandling, og utførelse som sikrer god avrenning, gjør de originale vinduene svært holdbare. Samtidig bidrar materialene til at man får et levende og genuint uttrykk. Originale vinduer påvirker også hvor autentisk en bygning framstår, og vil være med på å styrke dens verneverdi.

Hvis du har originale vinduer er disse så å si alltid mulig å reparere; de er laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte over-flater og løsnet kitt. Er det skader i treverk eller glassruter er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring på slikt arbeid. For å bedre isolasjonsevne og komfort, og redusere støy, er det i de fleste tilfeller en god løsning å sette inn varevinduer/innervinduer med isolérglass.

Hvis du derimot har nyere vinduer som fungerer godt og er i god stand tilsier ressurshensyn å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Som med eldre vinduer, kan man også her fornye tettelister og dytting, og eventuelt justere vinduene. Utvendig forlenges levetiden med jevnlig maling. Hvis de nyere vinduene har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Du kan gjøre mye selv! Et godt råd er å gå over for å se at alle hasper er på plass, at de lar seg lukke, og at vindusrammen ligger tett inntil karmen hele veien rundt. Eventuelt kan man få hjelp av en snekker til å justere vinduene slik at de igjen lar seg lukke godt. Hvis tettelister mangler eller er dårlige, er det både rimelig og enkelt å sette inn nye (settes på innervinduene!). Både hasper, stormkroker og tettelister fås kjøpt i jernvarehandel eller bygningsvernbutikk. Å fornye «dytting» eller isolasjon rundt vinduene kan også redusere trekk vesentlig. Hvis man må ta av geriktene/ vindusomrammingene for å gjøre dette, kan man samtidig legge på vindsperre bak geriktene. Å fornye dytting og legge vindsperre bak geriktene bør du bare gjøre selv hvis du har litt erfaring fra liknende arbeid, og er hendt. Du kan også kitte vinduene selv, hvis litt kitt har løsnet. Da må du bruke linoljekitt, og være veldig forsiktig hvis du skal skrape bort gammelt kitt. Total omkitting, skifting av ruter og annen restaurering bør bare gjøres av snekkere med erfaring fra vindusrestaurering.

Dører og porter
Portene inn i de typiske 1890-gårdene var store dørblader av tre. Mange av disse er fortsatt bevart, men enkelte steder er de eksempelvis erstattet av nyere gitterporter. Før ca. 1960 ble dører og porter produsert for hånd og, etter hvert med enkle, maskinelle sager og høvler. Det ble som oftest brukt materialer av god kvalitet; gjerne tettvokst kjerneved av furu. Dører og porter var viktige for å gi inntrykk av velstand og god smak og ble derfor ofte vakkert utsmykket med utskjæringer og andre detaljer. De ble malt med linoljemaling, farget med naturlige, mineralske pigmenter. Utvendige dører og porter hadde gjerne samme farge som vinduene, på slutten av 1800-tallet oftest mørke farger.

Hvis du har originale dører og porter er disse så å si alltid mulige å reparere. De er nettopp laget for at dette skal være mulig. De ser fort mer ødelagte ut enn de egentlig er, ofte dreier det seg bare om slitte overflater og behov for justering. Hvis porten går tungt, kan det hjelpe å få justert hengslene, eventuelt å montere en dørpumpe. Er det skader i treverk er dette også relativt enkelt å bytte ut, men bør gjøres av noen med god erfaring med denne type arbeid. Detaljer i smijern trenger rust-beskyttelse.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Hvis du derimot har nyere dører og porter som fungerer godt og er i god stand er saken grei, ressurshensyn tilsier da å fortsette å bruke dem så lenge de holder. Hvis de har skader og/eller svakheter som ikke lar seg utbedre, kan utskifting være aktuelt. Da er det tilrådelig å få utført en så god rekonstruksjon som mulig.

Trapperom og portrom
Fellesarealene var som regel rikt dekorert og fargerike. Undersøkelser viser ofte at de kalkpussede veggene, i likhet med taket, opprinnelig ble malt med limfarge (animalsk lim, kritt og pigment). Limfargen kunne bevares lenge i områdene som lå utenfor slitesonen. De utsatte nedre delene av veggene ble imidlertid ofte overmalt med oljemaling etter kort tid. Treverket ble malt med ren linoljemaling, ofte med høy glans. Linoljemalingen bestod av revne pigmenter og linolje.

Gjennom en fargeundersøkelse kan det være mulig å finne ut hvilke farger, materialer og dekor som har preget port- og trapperom gjennom tidene. Ved lagvise avdekkinger er det mulig å relatere de enkelte bygningselementene i rommet til hverandre i forhold til når overflatene ble overmalt. Fargeundersøkelser utført av fagfolk kan gi et grunnlag for en rekonstruksjon av overflatene. Ofte er både farger og materialer nedbrutt, misfarget og endret. For eksempel kan en opprinnelig hvit limfarge i dag fremstå som brun eller grå avhengig av overliggende malingslag og påvirkning fra andre nedbrytende faktorer. Fargene kodes og malingenes materialsammensetning tolkes. Resultatene benyttes som konkret veiledning for håndverkernes videre arbeid.

Tagging
Det er faktisk enklest å fjerne tagging på overflater med kalkpuss og ren kalkmaling! Her kan en børste bort tagging med en stiv børste, og ved behov påføre et nytt strøk ren kalkmaling i samme farge som den eksisterende. Dette er vedlikehold som gårdeierene selv kan utføre etter enkel veiledning fra en murer med kunnskap om kalkprodukter.

På fasader hvor det ikke er benyttet kalkpuss må en ofte ty til kjemisk rens. Varmt vann med trykk brukes i enkelte tilfeller, men her må en være forsiktig så det ikke er for høyt trykk, siden det kan skade pussen. Til slutt kan en male med en diffusjonsåpen maling tilpasset underlaget. Hvis det tidligere er malt med ren silikatmaling (med kun vannglass som bindemiddel, uten akrylfyller), kan en bruke tilsvarende silikatmaling videre. Hvis det blir mange malingslag, bør malingslagene renses bort før en maler på nytt.

Det er utbredt med antigrafittibehandlinger, som består av at fasaden behandles med voks eller sukkerstoffer, slik at tagging blir enklere å fjerne. Voksfilmen er imidlertid uheldig for fasaden, ettersom den gjør overflaten tettere og fuktighet kan stenges inne. En slik behandling vil dessuten uansett gi en forskjell i glans og hvordan fargen på fasaden framstår.

Energieffektivisering
Beboernes adferd er en svært viktig faktor for energibruken i bygninger, samtidig som dette er de billigste tiltakene å gjennomføre. En tommelfingerregel sier at vanene kan gi variasjoner i årlig energiforbruk på +/- 25 prosent. Eksempler er: styring av innetemperatur og eventuell ventilasjon, redusere varmtvannsforbruk, redusere/optimalisere bruk av elektrisk utstyr, og effektive luftevaner.

Som beboer vet man ofte hvor i boligen det trekker, men dette kan også sjekkes av en energirådgiver ved bruk av termograf, et varmekamera. Da kan man få et mer konkret bilde av situasjonen hvilke områder som kan utbedres. Det er en vanlig å tenke at gamle vinduer et det første som må skiftes hvis bygningen skal bli mer energieffektiv, men dette er sjelden den beste løsningen.

Når vaner og vinduer er i orden er det lurt å etterisolere i etasjeskillene mot loft og kjeller. Vær oppmerksom på at varmetapet her tidligere har bidratt til å tørke ut konstruksjonen, så nå må man ta høyde for å ventilere ut fuktig luft i større grad enn før. Dersom loftarealet ikke er i bruk kan et nytt lag med isolasjon legges ovenpå bjelkelaget eller løs isolasjonsmasse blåses inn. Bruk organisk

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

isolasjon, som for eksempel cellulose, som kan ta opp og avgi fukt. Dette bidrar til å fordele den økte fuktbelastning bedre, og reduserer faren for kondensering av fuktig inneluft i isolasjonslaget.

Det mest effektive større tiltaket er å etterisolere vegger. Det er dog komplisert og kan gi store skader dersom det utføres feil. Innvendig isolering kan gi fuktskader og frostsprengning. Utvendig etterisolering av gatefasader vil kunne føre til store og ofte uakseptable endringer, men ytterveggene på bakgård eller gavl kan ofte være gunstige å etterisolere.

Brannsikring
Brann- og redningsetaten i Oslo kommune (BRE) utfører tilsyn av brannsikkerheten i eldre murgårder. Siden oppstarten i 2008 er det gjennomført tilsyn i omtrent halvparten av murgårdene i Oslo. Etter tilsyn kan BRE gi pålegg om ulike områder av bygningen som må utbedres med tanke på brannsikkerhet. Det er viktig å merke seg att BRE aldri gir pålegg om *hvordan konkrete tiltak* skal gjennomføres, men om *hvilke krav* som må oppfylles. Det kan med andre ord være flere mulige løsninger.

For å komme fram til løsninger, må en brannkonsulent utarbeide en rapport eller et brannkonsept. Innen brannprosjektering i nybygg er det vanlig å bruke det som kalles *preaksepterte løsninger*. Det er løsninger som man vet på forhånd at oppfyller gjeldende brannkrav. For eldre bygninger, vil det ikke alltid være mulig eller ønskelig å bruke slike preaksepterte løsninger. For å møte brannkravene vil man da måtte prosjektere, eller "skreddersy", løsninger som fungerer for å ivareta helheten i akkurat den bygningen. Dette kalles en *alternativ analyse*, og krever en brannrådgiver med erfaring fra og interesse for å arbeide med eldre og verneverdige bygninger. Det er også en fordel om brannrådgiveren tidlig har en dialog med Byantikvaren rundt mulige løsninger.

Feil løsninger kan skade en eldre bygning. For eksempel kan man få pålegg om å gjennomføre brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og første etasje. En vanlig løsning da er å legge gipsplater i himlingen i kjelleren. Dette kan føre til at det blir for tett mot trebjelkelaget, og innestengt fuktighet kan føre til sopp og råte. I slike tilfeller kan ofte sprinkling være en bedre løsning. Hvis man har originale tredører i trappeoppgangen, ønsker man gjerne å beholde dem. De vil sannsynligvis ikke oppfylle brannkrav slik de er. Da er det viktig å vite om muligheter som f.eks. platekledning på én side av døra, eller å bygge en sluse innenfor døra. Branngardiner kan også være en løsning.

Fukt
Fukt kan bli tilført murgårder både via lekkasjer og bygningsskader, og gjennom menneskelig aktivitet som dusjing, klestørk, matlaging og ganske enkelt ved at vi puster. Dersom fuktigheten ikke får mulighet til å bli transportert ut av bygningen, kan det føre til skader som muggsopp, råtesopp og saltutslag.

Eldre murgårder hadde opprinnelig et naturlig ventilasjonssystem basert på skorsteinseffekten. Varm luft stiger, og via ildsteder som var i bruk året rundt, ble inneluft trukket ut av bygningen. Tillufta kom via veggventiler i lagringsrom og kott, og via ventiler under vinduene. Mange steder var det ikke tilluftsventiler, men det kom tilstrekkelig med luft inn i utettheter rundt vinduer og inngangsdører til at utluftingen ble god nok. Gårdene hadde ikke innlagt vann, og fukttilførselen til innelufta ble nokså liten; klær ble vasket i vaskekjelleren og tørket ute eller på tørkeloftet, og bad ble gjort i vaskestampen en gang i uka. Nå bor vi og utfører daglige gjøremål på andre måter, noe som fører til at det produseres mer fukt i en leilighet, og den trekkes ikke like lett ut igjen.

Forebygg bygningsskader ved å fjerne fuktkildene og sørg for løpende vedlikehold tilpasset eldre murgårder. Benyttes feil materialer – for eksempel tette malinger utendørs – kan det få fatale konsekvenser innendørs.

Sørg for god ventilasjon innendørs, åpne ventiler og luft ved behov (gjerne korte utluftinger daglig). Hold relativ fuktighet (RF) lav og temperaturen under 22 grader. Unngå å skape områder hvor fukt kan kondensere – som for eksempel seng, sofa eller fullt klesskap mot en kald yttervegg. Dukker likevel svertesoppen opp, vask den bort med vanlig vaskemiddel, kraftvask eller klorinblanding (1/10

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

klor og 9/10 vann). Test på et lite område først, bruk hansker og luft godt. La vaskemiddelet virke i cirka 20 minutter og bruk rent vann til å skylle bort vaskemiddelet.

Interiører
Bygningens opprinnelige interiører vil i de fleste tilfeller følge samme hovedstilart som det opprinnelige eksteriøret. Imidlertid kan en ikke alltid se umiddelbare paralleller mellom eksteriør og interiør når det gjelder det visuelle uttrykket, både på grunn av variasjoner i stilartene, og endringer gjort gjennom tidene. Stilartene varierte, men oppbygningen av og materialbruken i interiørene var i hovedsak den samme for de fleste periodene til et stykke ut på 1900-tallet.

Et interiør skal være både personlig og funksjonelt. Samtidig bør man ha respekt for historien til leiligheten og bygningen, og her trenger det ikke å være noen motsetning. Man kan oppnå spennende interiører ved å la originale og eldre elementer ta plass i en leilighet som fungerer etter moderne standard. Det er viktig å være klar over verdien av hva man har før man eventuelt går i gang med endringer. Interiører i leiligheter har så godt som aldri noen formell vernestatus, derfor er det viktig at vi som eiere og beboere er vårt ansvar bevisst i å ivareta denne delen av bygningsarven. Der originale eller eldre elementer er fjernet, har man en større frihet i å velge om man vil forsøke å tilbakeføre, eller velge nye løsninger. En god tommelfingerregel er også at det er bedre å legge til noe nytt enn å fjerne noe gammelt. Ved å bevare spor etter hvordan huset ble bygd og hvordan det har blitt brukt oppgjennom årene, tar en vare på viktig historiefortelling i bygningen for framtida.

Vedlikeholdsplanlegging
Gårdens konstruksjon og byggemetode er avgjørende for hvordan den skal vedlikeholdes. Det er derfor viktig å skaffe kunnskap om bygningen og dens historikk for å kunne planlegge vedlikehold. Det er også viktig å kjenne til vernestatus og byggeår. På nettstedet Kulturminnesøk kan du søke opp adresse, og få informasjon om en eventuell vernestatus. Historiske foto kan gi innblikk i hvordan bygningen har sett ut tidligere. Er du heldig, finner du foto ved å søke opp deres adresse på for eksempel Digitalt Museum, Oslobilder eller Kulturminnebilder. Saksinnsyn på nettsidene til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gir deg mulighet til å finne originale byggetegninger, oversikt over tidligere byggesaker, samt byggeår. Informasjon og historikk man finner om bygningen, i tillegg til det man har av dokumentasjon av tidligere vedlikehold, er fornuftig å samle i en analog eller digital FDV-perm (FDV: forvaltning, drift og vedlikehold), som kan gå i arv fra styre til styre. Slik sikrer man en grunnleggende kontinuitet i vedlikeholdsarbeidet, og en sterkere bevissthet om gårdens historikk.

Ettersom du blir mer kjent med bygningen du bor i, vil det være lettere å forstå hvilke tiltak som er nødvendige. Murgårdene har levd lenge, og er ganske robuste. Med mindre det er et veldig stort vedlikeholdsetterslep, er det sjelden akutt behov for å gjennomføre et tiltak. Det er ikke alltid at noe tiltak er nødvendig i det hele tatt, eller tiltaket kan gjennomføres bedre dersom dere tar dere tid til godt forarbeid og grundig planlegging. Mange tiltak kan potensielt forringe verneverdiene i en bygning, derfor er det viktig å være oppmerksom på hva dere har og hva du kan miste.

En vedlikeholdsplan er et godt utgangspunkt for å ha oversikt over hva som faktisk er nødvendig å gjøre, og for å ha et tidsperspektiv for planlegging og budsjettering. Som grunnlag for vedlikeholdsplanen bør det lages en tilstandsrapport, som forteller noe om bygningens status på det aktuelle tidspunktet. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan må utarbeides av en rådgiver med kompetanse på området.

Byggeledelse er en tjeneste det kan lønne seg å kjøpe inn på større prosjekter. En byggeleder kan bistå med hele prosessen fra inngåelse av kontrakt, oppfølging underveis, til sluttbefaring og overtakelse av ferdigstilt arbeid. Sørg for å dokumentere arbeidet, så vel som hvilke produkter som brukes hvor og hvordan. Les produktdatablader for de ulike materialene som skal brukes. Det anbefales å samle dokumentasjonen, sammen med tilbud og annen dokumentasjon fra utførende håndverkere, i FDV-systemet.

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

10 gode råd om vedlikehold av historiske murgårder

1. **Tenk langsiktig vedlikehold.** Det anbefales å få utarbeidet en tilstandsrapport og en vedlikeholdsplan, slik kan vedlikeholdet planlegges og budsjetteres.

2. **Kalk på kalk.** Puss og overflatebehandling av fasadene må tilpasses underlaget. For eldre murgårder, som er murt og pusset med kalk, betyr det at kalkpuss og kalkmaling er den behandlingen som vil fungere best for bygningen også ved videre vedlikehold.

3. **Unngå tett maling.** Taggingen må fjernes kjemisk eller mekanisk, med metoder tilpasset underlaget. Tagging er enklest å fjerne på kalkede overflater!

4. **Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren**. I sommerhalvåret, og til frosten kommer, bør alle ventiler og vinduer stå åpne eller på gløtt der dette er praktisk mulig, gjerne med gitter for å hindre smådyr i å komme inn. Et minimum av ventilasjon bør også opprettholdes om vinteren, så lenge kjelleren holdes frostfri.

5. **Vann skal ledes bort fra bygningen og ned i bakken**. Sjekk at takrenner og nedløpsrør ikke er fulle av løv, og at de ikke lekker. Rør eller renner må lede vannet fra nedløpsrørene bort fra bygningen. Mest mulig av vannet bør infiltreres i bakken lokalt, og kan inngå i elementer som bed og dammer.

6. **Originale vinduer og dører er verdt å ta vare på!** Eldre vinduer og dører har som regel trevirke med bedre kvalitet enn nye. De er enkle å vedlikeholde og kan utbedres med tanke på isolasjonsevne og brannsikring.

7. **Trapperommet kan være mer spennende enn du tror!** En tilstandsvurdering, fargeundersøkelser og rådgivning fra en teknisk konservator med relevant erfaring kan være til hjelp ved vedlikehold eller tilbakeføring trapperom og portrom.

8. **Det enke er ofte det beste!** Ved energieffektivisering av eldre murgårder er det lurt å få bistand til en helhetlig vurdering, slik at en kan gjennomføre de minst inngripende tiltakene først, slik som endring av bovaner og fornying av tettelister rundt vinduene.

9. **Det kan være flere mulige løsninger!** Ved pålegg om brannsikring, dreier det seg om hvilke krav som skal oppfylles, ikke hvordan tiltakene skal gjøres. Bruk en brannrådgiver med erfaring fra eldre murgårder, som kan finne løsninger som tar mest mulig hensyn til verneverdiene.

10. **Still høye krav til rådgivere og håndverkere**. Be alltid om referanser. Firma bør kunne vise til relevante referanseprosjekter, seriøs drift og god forståelse for deres prosjekt. Pris alene bør ikke avgjøre. Velg håndverkere som forstår og kan murgårder!

Besøk Rådhusgata 7, 0151 Oslo **Post** Postboks 1646 Vika, 0119 Oslo **E-post** post@murbyenoslo.no **Telefon** 940 96 907

Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS
Org.nr.: 997 327 888
+47 22 51 90 00
post@jubr.no
Hovfaret 8
0275 Oslo

Kirkestuen AS
Nils Hansens vei 2C
0666 Oslo

Ådalsbruk 5 september 2025

Kamil Wyzsynski
kamil@kirkestuenas.no

Vedrørende rehabilitering av vinduer i Stensgata 41

Vi viser til hyggelig befaring, og har den glede av å komme med følgende pristilbud

Alt 1 – Vindusrammer (ytterrammer):
- alle vindusrammene åpnes og kontrolleres
- vindusrammene justeres slik at de lar seg lett åpne/lukke
- vindusrammene tas ut, og fraktes til vårt vindusverksted
- vinduåpningene tettes igjen med vår vindusparaply
- all maling fjernes
- hjørnejern demonteres, kontrolleres for rust som evnt skiftes* og sinkgrunnes
- alt kitt fjernes inkl underkitt
- glass tas ut og erstattes etter behov*
- rep av råteskader *
- kvistlakkering 2 ganger av kvister
- kittfals kvistlakkeres
- deretter rekittes glassene med linoljekitt
- grunning
- vindusrammene slipes lett og males 3 strøk med linoljemaling.
- glass renses for maling og vaskes
- vindusrammene monteres

Alle hasper, hengsler etc. renses for maling, grunnes og males lik vindusrammene

Fast karm utvendig:
Gjelder fra utvendig side til anslag for vindusramme
Malingsfjerning inntil 50 %. Resterende flater skarpes, slipes grundig, flekkgrunnes og males 2 strøk linoljemaling. Selve anslaget males ikke

Dryppnese:
Ved behov, så fjernes gammel dryppnese og erstattes med stilkopi. Ny dryppnese er i malmfuru, som grunnes og males før montering. Skruehull kittes og males etter montering.

Pris for å erstatte dryppnese er kr 3 500,- eks mva pr stk på vinduskarm, og kr 2 500,- eks mva pr vindusramme

Alt 2 – Nye ytterrammer og varevinduer inkl. nye vinduskarmer: (uforbindtlig estimat)
Det er skiftet ut 20 stk vinduer og karmer á 2-rams, 3 vinduer á 8-rams og 2 balkongdører.
Under befaring, så var det ønskelig å tilbakeføre vinduer av nyere dato til stilkopier av de originale vinduene.
Det ble ikke nevnt 8 rams eller balkongdører, men vi vil anta at de også skal tilbakeføres så alt blir likt

Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS
Org.nr.: 997 327 888
+47 22 51 90 00
post@jubr.no
Hovfaret 8
0275 Oslo

Tillaging av nye stilkopi vindusrammer, karmer og varevinduer i malmfuru. 3mm kulturglass, beslag i samme utseende som de originale. Dvs hasper, hengsler, innstikkhengsler stormkroker, vinduslukkere og forvridere. Det kan være vi må benytte andre vinduslukkere til varevinduene, da de kan være vanskelig å skaffe.

Vi har ikke befart 8-rams vinduer eller balkongdører, så hvordan balkongdørene er med profiler etc.
Vi vil derfor komme med et uforbindtlig estimat i første omgang på alt. 2

* Se TILLEGGSKOSTNADER

* **TILLEGGSKOSTNADER (avklares/avtales før og under arbeidets gang):**
Hvis det er råte vil det som regel ikke bli avdekket før vinduene kommer på verksted og malingen fjernes. Det som eventuelt er av råte, vil bli skiftet ut på regning.
Der hvor det er behov for at treverk må legges på ekstra pga åpne glipper etc. utføres som regningsarbeide
Hjørnejern som er ødelagt av rust el. vil bli skiftet ut samt at gamle skruehull plugges igjen. Dette arbeidet utføres på regning.
Hasper, stormkroker etc. skiftes ut på regning.
Justering av hasper/hengsler etc. for bedre tilpassing utføres som regningsarbeide
Hvis glass sprekker under arbeid grunnet gamle feilmonterte stifter, står noe i spenn, eller ha små sprekker under kittet, så skiftes det ut på regning.

Vår timepris er kr 845,- eks mva + materialer med 15 % påslag.
3mm kulturglass: kr 2 100,- eks mva pr m2
3mm restoverglass: kr 3 500,- eks mva pr m2



94 stk
V1

Alt. 1	**74 stk á kr 37 000,-**	**kr 2 738 000,- eks mva**
Alt. 2	**20 stk á kr 78 240,-**	**kr 1 564 800,- eks mva**



8 stk

V2

Alt. 1	**á kr 8 500,-**	**kr**	**68 000,- eks mva**



18 stk

V3

Alt. 1	**15 stk á kr 74 000,-**	**kr**	**1 110 000,- eks mva**
Alt. 2	**3 stk á kr 156 480,-**	**kr**	**469 440,- eks mva**



4 stk

V4

Alt. 1	**4 stk á kr 12 000,-**	**kr**	**48 000,- eks mva**



4 stk

BD1

Alt. 1	**2 stk á kr**	**50 000,-**	**kr 100 000,- eks mva**
Alt. 2	**2 stk á kr**	**145 000,-**	**kr 290 000,- eks mva**

Samlet sum eks evnt tillegg alt. 1	**kr 4 064 000,-**
25% mva	**kr 1 016 000,-**
	kr 5 080 000,-
Samlet sum eks evnt tillegg alt. 2	**kr 2 324 240,-**
25% mva	**kr 581 060,-**
	kr 2 905 300,-

Vi tar forbehold om rett antall vinduer og dører

Blæring:
Vi tar forbehold om at det kan oppstå blæring i malingsfilmen i etterkant. Vi gir ingen garanti for dette.

NB! Fargekoder på maling må oppgis ved henting av vindusrammer

Det forutsettes at det er mulig å ta ut/hekta av alle vindusrammer, samt tilgang til leilighetene når vi har behov

Malermestrene Juuhl & Bratfoss AS
Org.nr.: 997 327 888
+47 22 51 90 00
post@jubr.no
Hovfaret 8
0275 Oslo

Vi håper vårt tilbud etterkommer Deres ønske, og eventuell ordre skal få vår største oppmerksomhet.

Med hilsen

Rino Ringsrød

Rino Ringsrød
Malermester
Avd. leder vindusverkstedet
rino@jubr.no

TILBUDET ER GYLDIG I 21 DAGER

Bestilling kan evnt. returneres pr e-post.

Oslo. 25.09.2025

Deres ref: Patricia Policer
Vår ref: Kamil Wyszynski

Tilbud på Stensgaten 41

Vi takker for forespørselen på ovennevnte og tilbyr følgende:

Leveringsbetingelser	: Leveres byggeplass
Betalingsbetingelser	: NS8405
Pris	: Eks mva

Tilbudet omfatter: Rehabilitering av fasader i Stensgaten 41

Samlet sum eks mva 6.570.200kr,-

Kommentar:

- Tilbud fra vår UE på vinduer vedlegges (15% påslag er ikke inkludert i prisen)
- Vinterdrift ikke medtatt
- Alle mengder er regulerbare/faktiske mengder avregnes
- Vi forutsetter at eksisterende rennekroker kan benyttes ved utskifting av takrenner
- Arbeider på varmekabler i renner og nedløp er ikke medtatt
- Utførelse av vinduesrehabilitering i forkant av fasadeprosjektet vil redusere byggetiden og redusere leiekostnader for rigg

Arbeidet forutsettes utført i vanlig arbeidstid uten bruk av overtid.

Vårt tilbud er gjeldende i 30 dager.

Med vennlig hilsen

Kamil Wyszynski

Kirkestuen AS
Nils Hansens vei 2C, 0666 Oslo
Tlf: +47 94136310
Mail: kamil@kirkestuenas.no

Prosjekt	Stensgaten 41	
Beskrivelse	Fasaderehabilitering	
Ansvarlig	Kamil	
Dato	22.09.2025	
Tilbudsum	kr	6 570 200
Mva	kr	1 642 550
Tilbud ink. mva	kr	8 212 750

							Total	Total opsjon		
							6 570 200,0	-		
H	**Kapittel**	**Post nr**	**Beskrivelse**	**Enhet**	**Mengde**	**Enhetspris**	**Sum**	**Sum Opsjon**	**Opsjon (ja)**	**Kommentar**
	Fasadearbeider						-	-		
			Fjerning av puss -plane flater , smygg ,gesims etc.	m2	1 100,0	250,0	275 000,0	-		
			Utbedring av underlaget	m2	1 100,0	300,0	330 000,0	-		
			Utskifting av skadet/frostskadet teglstein i murverket	stk	500,0	250,0	125 000,0	-		
			3 sjikts puss på plane flater (NHL mørtel)	m2	1 100,0	1 550,0	1 705 000,0	-		
			Puss av vindussmyg inkl omramming	lm	480,0	950,0	456 000,0	-		
			Puss av gesims	lm	150,0	2 000,0	300 000,0	-		
			Puss av trekninger over vinduer (store vinduer)	lm	72,0	2 600,0	187 200,0	-		
			Puss av hjørnesøyler	lm	80,0	1 400,0	112 000,0	-		
			De og remontering av skifer under vinduer	stk	115,0	1 800,0	207 000,0	-		
			Puss av omramminger over oppgangsdører	stk	4,0	30 000,0	120 000,0	-		
			Overflatebehandling av fasadepuss-Keim Granital	m2	1 100,0	460,0	506 000,0	-		
			Avsatt til reparasjon av skiferkledning -sokkel bakgård	Rs	1,0	50 000,0	50 000,0	-		
			Demontering/remontering og utbedring av rekkverk foran balkongdørene	stk	4,0	6 000,0	24 000,0	-		
	Blikkenslagerarbeider						-	-		
			Utskifting av nedløpsrør-100mm rør i standard farge medtatt	stk	8,0	11 000,0	88 000,0	-		
			Utskifting av takrenne -forutsetter at eksisterende rennekroker kan benyttes	lm	150,0	1 100,0	165 000,0	-		
			Rens og oveflatebehandling av eksisterende rennekroker	RS	1,0	25 000,0	25 000,0	-		
							-	-		
	Rigg og Drift						-	-		
			Oppsetting/demontering av Haki stillas og byggeheis	RS	1,0	435 000,0	435 000,0	-		
			Leie av stillset og byggeheis	mnd	6,0	95 000,0	570 000,0	-		
			Avfallshåndtering	RS	1,0	150 000,0	150 000,0	-		
			Utvendig Rigg	mnd	6,0	30 000,0	180 000,0	-		
			Prosjektledelse	mnd	6,0	50 000,0	300 000,0	-		
			HMS	mnd	6,0	20 000,0	120 000,0	-		
			Diverse sikring/tildekninger etc.	RS	1,0	100 000,0	100 000,0	-		
			De og remontering av fastmontert utstyr	RS	1,0	40 000,0	40 000,0	-		
							-	-		
							-	-		

Forbehold:
-Vinterdrift er ikke medtatt
Alle mengder er regulerbare-faktiske mengder avregnes
Utskifting av takrenner forutsetter at eksisterende rennekroker kan benyttes
Ingen arbeider på på eventuelle varmekabler i renner og nedløp medtatt
Utførelse av vindusrehabilitering i forkant av fasadeprosjektet vil minste byggetiden og redusere leiekostnader for stillas
Tilbud fra vår underleverandør på vinduer vedlagt-Alle kostnader tillegges 15% påslag (ikke medtatt)

Tilbud 102878

SKAARA
SPESIALVINDUER

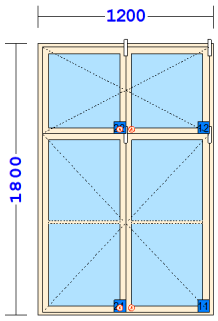
Aksjeselskapet Stensgaten 41

Telefon:	Bet.bet.:	Dato:	18.11.2025
E-post:	Lev.bet.:	Levering:	. .
Deres ref.:	Lev. måte:	Korr. frist:	20.11.2025
Vår ref.:			
Prosjekt:	Merket:		
Lev. instr.:	Rekv.nr.:		

-- : --

Endring av mål, beskrivelse eller antall produkter, kan føre til prisendring.
Tilbudsgyldighet 30.dager

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
AR1	AR (1200x1800)		38 Stk

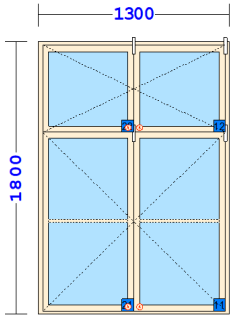


Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Kittsprosser 24 mm (11/21)
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

Powered by CalWin

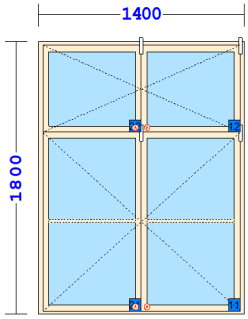
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

AR2 AR (1300x1800) 8 Stk



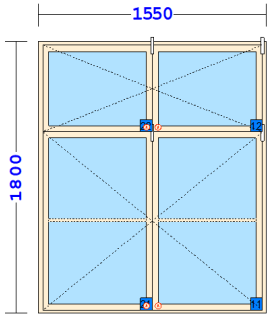
Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Kittsprosser 24 mm (11/21)
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

AR3 AR (1400x1800) 8 Stk



Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Kittsprosser 24 mm (11/21)
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

AR4 AR (1550x1800) 35 Stk

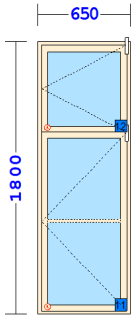


Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Kittsprosser 24 mm (11/21)
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

Powered by CalWin

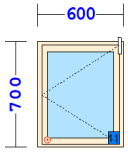
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

AR5 AR (650x1800) 30 Stk



Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Kittsprosser 24 mm (11)
Høyre utslående
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

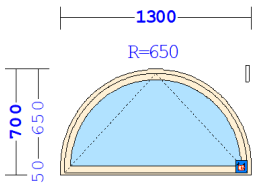
AR6 AR (600x700) 8 Stk



Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Høyre utslående
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

med krysspross på ramme

AR7 AR (1300x700) 4 Stk



Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Bunnhengslet innadslående
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

viftespross 2 stk

Powered by CalWin

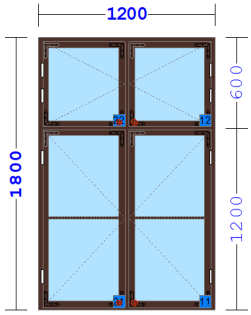
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

d2 AR (1550x2550) 2 Stk



Skaara antikvarisk rehabilitering
Karm: Antikvarisk rehabilitering
Ramme: Antikvarisk rehabilitering
Maling: Linolje (grunning + 2 toppstrøk)
Kittsprosser 24 mm (11/21)
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hengsle: Rense, rustbeskytte, smøre original
Lukker: Renses og gjenbrukes
Glass: Gjenbruk av originalt glass
Kittmasse: Overmalt linoljekitt
Drypnese: Rehabilitere original

V1R KITTFALS (1200x1800) 10 Stk

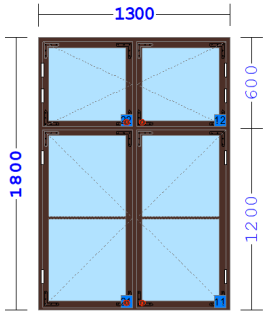


Skaara Kittfals Original
Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu
Furu kjerneved
Utv:Malt ral (RAL 8016)
Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y)
Kittsprosser 24 mm
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hjørnejern type 2
Innvendig IPA Stormkrok
Med skjult barnesikring
Hasper IPA Anverfer 21396
Dråpehengsler, pulverlakkert samme farge som vindu
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Foringsspor alle sider
Dryppnese bunnkarm/ losholt

Powered by CalWin

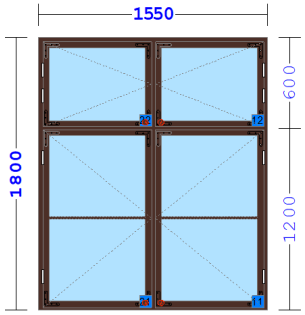
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

V2R KITTFALS (1300x1800) 4 Stk



Skaara Kittfals Original
Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu
Furu kjerneved
Utv:Malt ral (RAL 8016)
Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y)
Kittsprosser 24 mm
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hjørnejern type 2
Innvendig IPA Stormkrok
Med skjult barnesikring
Hasper IPA Anverfer 21396
Dråpehengsler, pulverlakkert samme farge som vindu
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Foringsspor alle sider
Dryppnese bunnkarm/ losholt

V4R KITTFALS (1550x1800) 9 Stk

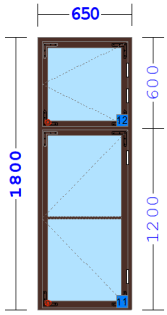


Skaara Kittfals Original
Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu
Furu kjerneved
Utv:Malt ral (RAL 8016)
Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y)
Kittsprosser 24 mm
Høyre utslående (11/12)
Venstre utslående (21/22)
Hjørnejern type 2
Innvendig IPA Stormkrok
Med skjult barnesikring
Hasper IPA Anverfer 21396
Dråpehengsler, pulverlakkert samme farge som vindu
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Foringsspor alle sider
Dryppnese bunnkarm/ losholt

Powered by CalWin

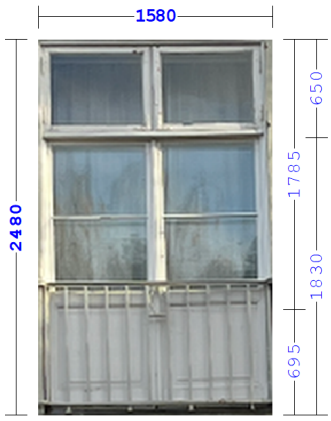
REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

V5R KITTFALS (650x1800) 6 Stk



Skaara Kittfals Original
Gjennomfarget kittmasse i samme farge som vindu
Furu kjerneved
Utv:Malt ral (RAL 8016)
Innv:Malt hvit (NCS S0502-Y)
Kittsprosser 24 mm
Høyre utslående
Hjørnejern type 2
Innvendig IPA Stormkrok
Med skjult barnesikring
Hasper IPA Anverfer 21396
Dråpehengsler, pulverlakkert samme farge som vindu
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Foringsspor alle sider
Dryppnese bunnkarm/ losholt

D2R SBD2O (1580x2480) 2 Stk

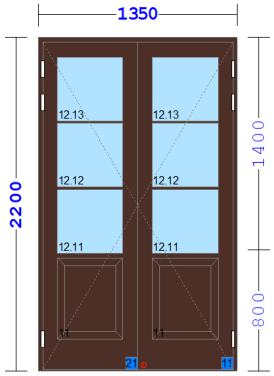


Skaara spesialvinduer, BALKONGDØR 2-FL
- SETT UTENFRA -
Kittsprosse horisontal 24 mm (11.12/21.12)
Malt hvit
Venstre passivt (21)
Høyre gangdør utslående (11)
Bunnhengslet innadslående
Fix 1046 Espagnolett
Vrider, standard sølvfarget
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Standard terskel i eik

THG BOTH SIDES

Powered by CalWin

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
D1	SBD2 (1350x2200)		4 Stk



Skaara spesialvinduer, BALKONGDØR 2-FL
- SETT UTENFRA -
Furu kjerneved
Kittsprosse horisontal 24 mm (11.12/21.12)
Malt ral (RAL 8016)
Venstre passivt (21)
Høyre gangdør utslående (11)
Hengsle uten knopp, modell 11195
Vrider, standard sølvfarget
3-lags Energiglass 4-18-4-20-4
Standard terskel i aluminium

THG BOTH SIDES
ENTRANCE DOORS NOT BALCONY

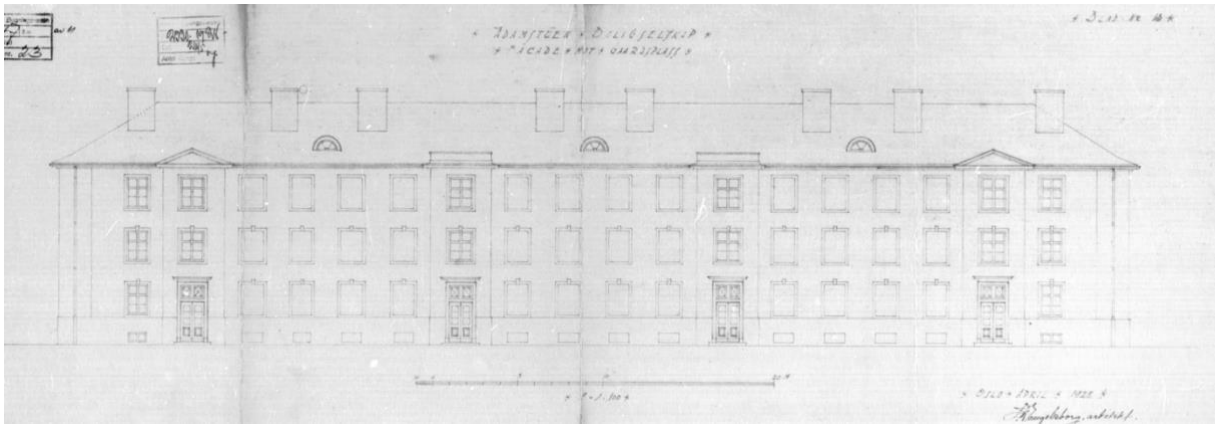
ASSA 8765 LOCK

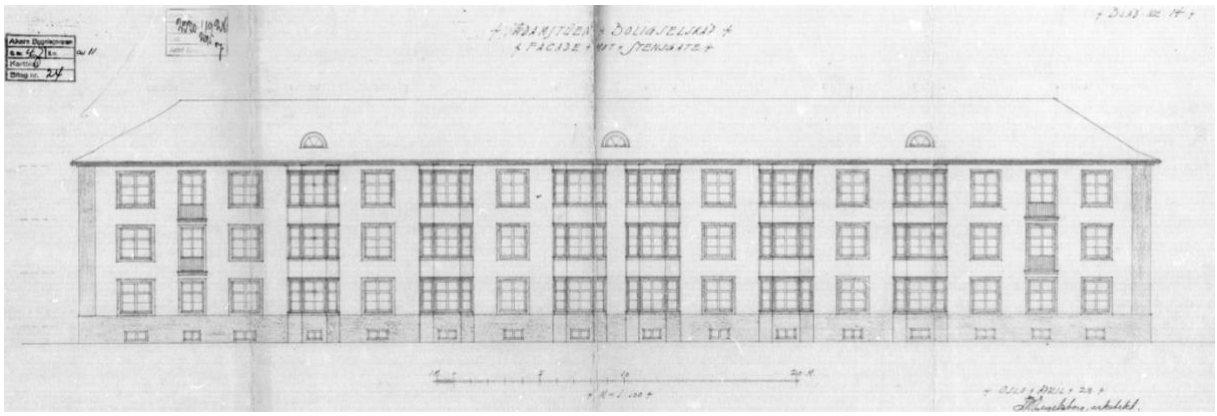
PCB		572 Stk

PCB Miljøvederlag

Powered by CalWin

TILBUD





Stensgaten 41

Rehabilitering av fasader

Thorendahl AS
Nils Hansens vei 2C, 0666 OSLO – TLF 23 25 34 00

Til

Aksjeselskapet Stensgaten 41
Att: Patricia Policer, patricia.policer@gmail.com

Oslo, 02.04.25

Tilbud – Stensgaten 41 - Fasader

Vi viser til hyggelig befaring og har gleden av å oversende tilbud.

Vi har utarbeidet tilbud basert på følgende:

- Oppsetting av murstillaser
- Nedhugging av all eksisterende puss
- Vinduer behandles på ulike måter:
    - Maling av opprinnelige vinduer, utbedring av eksisterende vindu på stedet omønskelig.
    - Utskifting til antikvariske replika- vindu i ønsket omfang.
- Ompussing av alle pussede og malte flater uten å male med kalkpuss, referanse: Eugene Hansens småhjem
- Rens av skiferforblendet sokkel på inngangssiden

Priser

SUM EKS MVA	**kr 5 471 680**
MVA	**kr 1 367 920**
SUM INKL MVA	**kr 6 839 600**

Se for øvrig vedlagte, spesifiserte budsjettpriser.

Tilstand
Fasaden er malt med en tett maling som gjør at pussen går i oppløsning. Det er mye originale vinduer av ulik kvalitet, disse er ikke kvalitetskontrollert, noen er skiftet til ikke-tidsriktige vinduer.

Etter vår erfaring vil neste vedlikeholdintervall være et valg mellom flekkreparasjoner med maling, eller antikvarisk rehabilitering med full ompussing. Ettersom antikvarisk utførelse også vil ha lengst levetid og få det mest forutsigbare vedlikeholdet, så er dette lagt til grunn.

Utførelse
Vi har for budsjettets del beregnet fjerning av all panel, utbedring av råteskader og ny,malt panel, samt noe mengder for elektriske punkt, blikkensagerarbeider. Det er beregnet ny vindsperre og tilkobling av denne mot eksisterende detaljer som vinduer.

Fremdrift

Oppstart: Etter nærmere avtale, vi kan klare rask oppstart, prosjektet kan også utføres i 2026, om ønskelig.

Byggetid: 5 mnd

Erfaring fra lignende oppdrag
Thorendahl har

- utført vedlikehold og rehabilitering av fasader i Oslo i mer enn 50 år.
- sentral godkjenning
- fagkunnskap
- prosjektledere som er murmestre, malermestre og tømrermestre

Referanser

umalt puss	**mest kjente**	**i nærheten**
Eugene Hansens Småhjem	Oslo rådhus	Eugene Hansens Småhjem
the Sweet – Josefines gt 30	UiO Domus Media	Briskeby brannstasjon
Sjømannsskolen	Oslo Fengsel - Botsen	Ullevålsveien 96 - balkonger

Diverse om tilbudet
Pristilbudet er basert på en komplett gjennomgang før kontrakt for å sikre omfang og at ønskede leveranser er tatt høyde for. Vi vil svært gjerne presentere planlagt og budsjettert prosjektgjennomføring for dere. Om ønskelig kan vi gjennomføre dette på kveldstid.

Thorendahl AS har god erfaring i alle oppgavene det er bedt om pris på og vi ser på oss som en solid samarbeidspartner.

Vi mener å ha gitt et godt tilbud som vi håper er av interesse og håper å høre fra dere igjen i sakens anledning.

Med vennlig hilsen
Thorendahl AS

Dagfinn Haugerud
Driftssjef
954 10 027
dagfinn@thorendahl.no

Ingvar Røang
Murmester
905 94 126
ingvar@thorendahl.no

Vedlegg:
1. *spesifiserte priser*

PRISER - FASADE

Aksjeselskapet Stensgaten 41

Post	enh	ant	pris	sum
Rigg og drift				
Rigg og drift generelt	rs	1	kr 300 000	kr 300 000
Murstillas	rs	1	kr 800 000	kr 800 000
HMS	rs	1	kr 45 000	kr 45 000
Til rigging med brakke og mannskapsfasaliteter	rs	1	kr 60 000	kr 60 000
Strømtilkobling, strøm holdes av byggherre, her beregnes de-/remontering av provisorisk anlegg.	rs	1	kr 12 500	kr 12 500
Avfall	rs	1	kr 110 000	kr 110 000
Fjerning av tujaer på baksiden	rs	1	kr 13 000	kr 13 000
Murarbeider				
Nedhugging av all puss	rs	1	kr 261 000	kr 261 000
Vask av alle overflater	rs	1	kr 65 250	kr 65 250
Vask av stein satt sokkel som ikke pusses om - inngangsfasade	rs	1	kr 22 500	kr 22 500
Repussing pussede flater med standard som Eugene Hansens småhjem, kalkpuss	rs	1	kr 2 331 000	kr 2 331 000
Repussing pussede flater i gesims	rs	1	kr 225 000	kr 225 000
Pussing av sokkel, to gavler og side mot gate	rs	1	kr 197 800	kr 197 800
Budsjett reparasjoner i underliggende konstruksjon, avregnes per timer, varer faktureres i egen post	time	50	kr 750	kr 37 500
Varer til timearbeide	RS	1	kr 10 000	kr 10 000
Puss av omramminger til vinduer, pris per vindu:				kr -
Fire-rams vinduer	stk	98	kr 2 600	kr 254 800
Vindusfelt i karnapp	stk	18	kr 3 800	kr 68 400
Trekninger over vinduer bakside karnapper, pris per lm	lm	40	kr 2 300	kr 91 080
stk	stk	116	kr 1 650	kr 191 400
Ingen maling beregnet.				kr -
Maling av Vinduer				
Maling av alle vinduer utvendig i lukket stilling. Justeres for evt montering av nye vinduer. Prises i underliggende poster:				
To - rams vinduer	stk	98	kr 2 750	kr 269 500
Fire-rams vinduer	stk	18	kr 5 775	kr 103 950
Replika- vinduer				
Opsjonspriser forutsatt montering før avsluttende puss og at innvendig velsigning beholdes.				
Fire rams vinduer	stk			kr -
Vindusfelt på karnapper	stk			kr -
Reparasjonsarbeider vinduer				
Reparasjon, justering mm på stedet kan utføres, men vil medføre timearbeider da det er variabelt behov. Noen har behov, andre har ikke behov.				kr -
Snekkerarbeider. Utføres etter medgått tid og materialer. Timeverk. Avregnes.	time	1	kr 750	kr 750
Materialer avregnes. 15 % påslag. Her budsjett per vindu	RS	1	kr 1 250	kr 1 250
SUM EKS MVA				**kr 5 471 680**
MVA				**kr 1 367 920**
SUM INKL MVA				**kr 6 839 600**

Thorendahl AS, 03.04.2025

Sameiet Stensgata 41
V / Patricia Policer

Oslo 17 / 6 - 2025

Stensgata 41
Oppussing fasader



Vi takker for forespørselen, og kan herved bekrefte dem leveranse og utførelse av mure og malerarbeider på fasaden I Stensgata 41. Oslo.

Omfang:
Etter nærmer kontroll av fasaden ser de ut til at være et større omfang av løs og dårlig puss på hele fasaden. Vi vil anbefale total puss nedbanking av fasadens plane veggflater, samt alle vindus false på grunn av at pusse her sluppet de fleste steder fra underlaget. Males med Keim – Romanit Kalk maling.
Reparasjoner må utføres med korrekt materialvalg. Dette er et fastpris tilbud.

Murerarbeide: Total Nedbanking av all puss.
I prisen innkalkuleres total pussoppbygging som beskrevet. Det medtas eventuelle utbedringer av sår i murverk og priming av sårkanter. Generelt gjelder toleranseklasse 2, men krav til overflate skal være minst som eksisterende puss. Det ser ut til å være et større omfang av løs og dårlig puss på fasaden. Det er beregnet at pigge ned alle de plane vegg flater samt alle vindus false, omramninger rundt vinduer. Søyler på hjørnene. Flekk puss av Gesimsen Samt onna mantikk ved inngangsdørene er beregnet flekk pusset.
Pusses på nytt med en hydragisk kalk pussmørtel.
Pris

Pris Ny Omramninger rundt vinduer.	RS	2.102.400,-
Pris Gesims flekk puss, samt Onna Mantikk rundt inngangsdørene.	RS	285.600,-
		38.600,-

Kjemisk rens av Gesims samt inngangspartiene.
Det er beregnet at fjerne all gammel maling i Gesimsen samt over inngangsdørene.
Pris

	RS	36.550,-

Wettergren Fasade AS, Göteborggata 27 B, 0566 Oslo, Telefon 22 87 08 30, E-post: e-post@wettergren.no

Kalk maling. Keim Romanit. Maling fasade.
Det beregnet at male fasaden 2 strøk med en Keim – Romanit Kalk maling
I ønsket farger.
Pris

RS 665.760,-

Maling av Vinduer / Døre : Utgår da de skal skiftes.

Rigg / Drift / Stillaser. Toalett. Spisevogn.
Det er beregnet at monter opp Haki Stillaser er beregnet inndekket i plast, og overdekking med plast.
Gate Leie Oslo Kommune.
Stillaser er beregnet for hele oppussings tiden. Spisevogn og toalett.
Anleggsledelse, herunder HMS arbeider og FDV dokument.
Detaljert framdrift plan, m / ukuelig gjennomgang av HMS samt kvalitets sikring av utførte arbeider, som til enhver tid dokumenteres i KS – perm tilhørende prosjektet. Samt Heiser / kraner, Container.
Pris

RS 518.900,-

Pris totalt eks. mva. sum kr. 3.647.810,-

Byggherre må besørge vann, Strøm – 32 A. og rom for lagring av materialer.

Garantier på arbeidet iflg. NS 8406 = 5 år

Byggetid: 8 - 10 uker.

Arbeidet kan starte etter avtale. Tidlig Våren : 2026.

Vi har ikke medregnet noen Blikkenslager eller Elektriker arbeider I pristilbudet.

Vi håper tilbudet er av interesse og at vi hører nærmere fra dem.

Med vennlig hilsen

Henrik Wettergren.

Wettergren Fasade AS, Gøteborggata 27 B, 0566 Oslo, Telefon 22 87 08 30. E-post: e-post@wettergren.no

Wettergren

Fasaderehabilitering • Betongrenovering • Egen stillaseavdeling • Murere og murerarbeider • Malerarbeider • Vinduer

Sameiet Stensgata 41
V / Bjørnar Stavenes

Oslo 30 / 12 - 2025

Redigert pristilbud

Stensgata 41
Oppussing fasader



Vi takker for forespørselen, og kan herved bekrefte dem leveranse og utførelse av mure og malerarbeider på fasaden I Stensgata 41. Oslo.

Omfang:
Etter nærmer kontroll av fasaden ser de ut til at være et større omfang av løs og dårlig puss på hele fasaden.
Vi vil anbefale total puss nedbanking av fasadens plane veggflater, samt alle vindus false på grunn av at pusse her sluppet de fleste steder fra underlaget. Males med Keim – Romanit Kalk maling.
Reparasjoner må utføres med korrekt materialvalg. Dette er et fastpris tilbud.

Murerarbeide: Total Nedbanking av all puss.
I prisen innkalkuleres total pussoppbygging som beskrevet. Det medtas eventuelle utbedringer av sår i murverk og priming av sårkanter. Generelt gjelder toleranseklasse 2, men krav til overflate skal være minst som eksisterende puss. Det ser ut til å være et større omfang av løs og dårlig puss på fasaden. Det er beregnet at pigge ned alle de plane vegg flater samt alle vindus false, omramninger rundt vinduer. Søyler på hjørnene. Flekk puss av Gesimsen Samt onna mantikk ved inngangsdørene er beregnet flekk pusset.
Pusses på nytt med en hydragisk kalk pussmørtel.

Pris	RS	2.102.400,-
Pris Ny Omramninger rundt vinduer.	RS	285.600,-
Pris Gesims flekk puss, samt Onna Mantikk rundt inngangsdørene.		38.600,-

Kjemisk rens av Gesims samt inngangspartiene.
Det er beregnet at fjerne all gammel maling i Gesimsen samt over inngangsdørene.

Pris	RS	36.550,-

Wettergren Fasade AS, Göteborggata 27 B, 0565 Oslo, Telefon 22 87 08 30, E-post: wettergren@wettergren.no

Kalk maling. Keim Romanit. Maling fasade.
Det beregnet at male fasaden 2 strøk med en Keim – Romanit Kalk maling
I ønsket farger.
Pris RS 665.760,-

Rigg / Drift / Stillaser. Toalett. Spisevogn.
Det er beregnet at monter opp Haki Stillaser er beregnet inndekket i plast, og overdekking med plast.
Gate Leie Oslo Kommune.
Stillaser er beregnet for hele oppussings tiden. Spisevogn og toalett.
Anleggsledelse, herunder HMS arbeider og FDV dokument.
Detaljert framdrift plan, m / ukuelig gjennomgang av HMS samt kvalitets sikring av utførte arbeider, som til enhver tid dokumenteres i KS – perm tilhørende prosjektet. Samt Heiser / kraner, Container.
Pris RS 546.900,-

Pris totalt eks. mva. sum kr. 3.675.810,-

Opsjons priser på Maling av Vinduer
Maling av Vinduer. Det er beregnet med håndsliping, bart tre grunnes med en Visir grunner, samt løs og dårlig Kitt, er beregnet skiftet. Males 2 strøk med en Drygolin vindusmaling.
(Vinduer er beregnet malt i lukket stilling)

1 Kjeller vinduer	: 40 stk a 980 kr pr stk	= 39.200,- kr eks mva.
2 1 rams vinduer	: 36 stk a 1.200 kr pr stk.	= 43.200,- kr eks mva
3 2 rams vinduer	: 105 stk a 1.900 kr pr stk.	= 199.500,- kr eks mva
	Pris total.	= 281.900 kr eks mva

Byggherre må besørge vann, Strøm – 32 A. og rom for lagring av materialer.

Garantier på arbeidet iflg. NS 8406 = 5 år

Byggetid: 10 - 12 uker.

Arbeidet kan starte etter avtale. Tidlig Våren : 2026.

Vi har ikke medregnet noen Blikkenslager eller Elektriker arbeider I pristilbudet.

Vi håper tilbudet er av interesse og at vi hører nærmere fra dem.

Med vennlig hilsen
Henrik Wettergren.

Wettergren Fasade AS, Gøteborggata 27 B, 0566 Oslo, Telefon 22 87 08 30, E-post: e-post til Wettergren.no

PROSJEKTBESKRIVELSE

05.05.2026

for rehabilitering av fasade i boligaksjeselskapet Stensgaten 41

1. BAKGRUNN OG BEHOV

Styret i boligaksjeselskapet Stensgaten 41 har, med bistand fra Murbyen Oslo og fagkyndige beboere, vurdert tilstanden på yttervegger, vinduer og oppgangsdører i bygården.

Vurderingene viser at yttervegger, vinduer og inngangsdører har behov for vedlikehold for å hindre videre forringelse, samt sikre byggets tekniske tilstand og et helhetlig fasadeuttrykk over tid.

På bakgrunn av dette ønsker styret å innhente tilbud på nødvendige fasadeutbedringer. Målet er å igangsette arbeidene våren 2027, med ferdigstillelse innen utgangen av september 2027, i forbindelse med avslutningen av kalkesesongen.

Det forutsettes at tilbyder har relevant erfaring med rehabilitering av eldre murbygninger. Bygget er ikke formelt vernet, men det er likevel et mål å bevare og eventuelt tilbakeføre mest mulig av det opprinnelige uttrykket. Alle arbeider skal utføres med materialer og metoder tilpasset byggets opprinnelige konstruksjon.

Styret kan med hjelp av fagkyndige beboere bistå med veiledende prinsippdetaljer, skjemaer og øvrige tegninger ved behov, men ønsker ikke å ha prosjekteringsansvaret.

BYGNINGSINFORMASJON

- Adresse: Stensgata 41
- Oppført 1929 (20-tallsklassisisme)
- 3 etasjer + kjeller og loft
- Teglsteinsmur med slettpusset og malt fasade
- Ingen formell vernestatus
- Gnr.: 47 Bnr.: 126
- 24 boenheter i 4 oppganger

2. EKSISTERENDE FORHOLD

YTTERVEGGER

Fasadene antas opprinnelig å være utført i kompakt tegl med kalkmørtel og kalkpuss. Ved tidligere fasadeoppussing er det påført fiberstrie eller et fiberarmert pussjikt som er overmalt. Dette har resultert i en diffusjonstett overflate med økt risiko for fuktskader og forvitring i underliggende konstruksjon.

Det er observert både forvitring og pussnedfall flere steder. I enkelte områder er opprinnelig kalkpuss synlig, sammen med antatt original fasadefarge og den nyere fiberarmerte overflaten. På områder uten fiberarmert puss sees tydelig malingsavflassing, trolig grunnet bruk av feil type maling.

Fiberarmert duk på nordlig gavlfasade ble fjernet for om lag 10 år siden. På de øvrige tre fasadene er denne fortsatt til stede.

VINDUER OG DØRER

De fleste vinduene i fasaden er originale (se vedlagt dør- og vindusskjema for omfang). Mange av disse viser tegn til slitasje og manglende vedlikehold, men vurderes som bevaringsverdige og godt egnet for restaurering. Det er registrert malingsavflassing og utfall av kittfalser, men få dype skader i treverket.

Opprinnelig vindusfarge antas å ha vært kromoksidgrønn. Dette bør imidlertid undersøkes nærmere for å fastslå farge med sikkerhet.

Ikke-originale vinduer er skiftet ut på ulike tidspunkter, og flere nærmer seg forventet teknisk levetid. Denne typen vinduer har begrenset reparasjons- og vedlikeholdspotensial sammenlignet med de originale vinduene, og skiller seg visuelt ut fra resten av fasaden. Ved svikt i enkeltkomponenter må det påregnes utskifting fremfor istandsetting.

Inngangsdørene til de fire oppgangene er fra 1998 og fremstår med normal bruks- og aldersslitasje. Forventet levetid er 20–40 år, forutsatt jevnlig vedlikehold. Dørene oppleves som lite brukervennlige og potensielt utrygge av enkelte. De vurderes som lite egnet for oppgradering / istandsetting.

3. TILTAK OG OMFANG AV ARBEIDET

YTTERVEGGER

- Eksisterende fiberarmert puss fjernes (gjelder tre fasader).
- Skadet og løs puss fjernes og utbedres i nødvendig omfang.
- Yttervegger kalkpusses og males med diffusjonsåpen silikatmaling. Opprinnelig farge skal undersøkes og legges til grunn.
- Evt. reparasjonsmørtel skal tilpasses eksisterende type mørtel.
- Vindusomramninger og dekorasjoner i puss beholdes og utbedres.
- Gesims vurderes utbedret ved behov. Prises som opsjon.
- Utskifting av takrenner og nedløpsrør vurderes og prises som opsjon.

VINDUER

- Eksisterende originale vinduer restaureres. Vedlikeholdstiltak vurderes individuelt per vindu.
- Skadet maling og kitt fjernes. Uegnet malingstype fjernes i sin helhet.
- Eventuelle skader i treverk, herunder vindusrammer, karmer og vannbord, utbedres med tilsvarende materialer.
- Beslag og tilslutninger gjennomgås og utbedres ved behov.
- Tetting mellom vindu og vindussmyg forbedres med lindrev.
- Lister mellom vindu og vindussmyg fjernes og vinduene mures inn i smyget, i henhold til opprinnelig løsning.
- Ikke-originale vinduer erstattes med replika basert på opprinnelig utforming. Prises som opsjon.
- Kjellervinduer og varevinduer (innervinduer) omfattes ikke av prosjektet. Eventuell istandsetting eller utskifting av varevinduer bekostes av den enkelte beboer. Det er ønskelig at entreprenør kan tilby dette som tilleggsarbeid (opsjon) til den enkelte.
- Alle vinduer (unntatt kjellervinduer og varevinduer) males i opprinnelig grønnfarge, etter nærmere fargeundersøkelse.

DØRER

- Franske balkongdører vedlikeholdes på samme måte som vinduer.
- Ikke-originale balkongdører erstattes med replika basert på opprinnelig utforming. Prises som opsjon.
- Eksisterende inngangsdører (til oppgangene) erstattes med nye dører utformet med utgangspunkt i opprinnelig uttrykk. Dørene må tilpasses gjeldende krav, herunder fri rømingsbredde (min. 0,86 m), og vil derfor ikke være en eksakt replika. Prises som opsjon.
- Alle dører i fasaden males i samme farge som vinduene, basert på resultat av fargeundersøkelse.

FREMDRIFTSPLAN

05.05.2026

for rehabilitering av fasade i boligaksjeselskapet Stensgaten 41

VÅREN 2026

- Generalforsamlingen (mai 2026) tar stilling til om fasaderehabilitering skal gjennomføres i 2027, samt omfanget av tiltakene.
- Styret vurderer muligheten for å innhente mer presise pristilbud for istandsetting og eventuell utskifting av vinduer.

HØSTEN 2026

- Innhenting av tilbud fra fasadeentreprenør, vindusrestauratør og eventuelt blikkenslager med relevant kompetanse.
- Utsendelse av oppdatert informasjon og kostnadsestimat til aksjonærene.
- Avklaring av finansieringsmåte og valg av løsning for fasade og vinduer (ekstraordinær generalforsamling).
- Valg av leverandører og kontraktsinngåelse.

Fremdriftsplanen er veiledende og kan bli justert underveis i prosjektet.

TIDLIG VÅR 2027

- Eventuell bestilling av nye vinduer og balkongdører (replika).
- Eventuell bestilling av nye inngangsdører (tilnærmet replika).
- Oppstart av vedlikeholdsarbeid på originale vinduer, demontering av ytterrammer for restaurering på verksted. (Midlertidig tetting i form av "telt" over vindusåpninger etableres for å ivareta inneklima i leilighetene.)

VÅR/SOMMER 2027

- Montering av stillas.
- Fjerning av diffusjonstett duk og løs puss på fasade.
- Tetting / isolering rundt vinduer samt arbeider på vinduskarmer.
- Påføring av ny kalkpuss og overflatebehandling (slikatmaling).

SENSOMMER / HØST 2027

- Ferdigstillelse av fasadearbeider innen utgangen av september (av hensyn til kalkesesongen).
- Demontering av stillas.
- Eventuelle utomhusarbeider, herunder ny beplantning (besluttes særskilt).

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 10116 **Selskapsnavn:** AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER FOR AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Fastsatt 27. mai 2025 på selskapets ordinære generalforsamling med hjemmel i aksjeloven § 5-18. Vedtektene erstatter selskapets forrige vedtekter, som ble endret siste gang i 2016.

1. Aksjeselskapet, generalforsamlingen og styret

1.1. Aksjeselskapets formål, aksjekapital, eiendom og regulering

Aksjeselskapet Stensgaten 41 er et boligaksjeselskap som ble opprettet i 1929 for å bebygge kvartal 3 av Adamstuen i Vestre Aker i daværende Aker kommune. Det nåværende formålet med selskapet er å drifte, vedlikeholde og utvikle bygården og eiendommen til beboernes, nabolagets og miljøets beste. Bygården og eiendommen skal bare brukes til boligformål.

Aksjekapitalen er på 1 590 480 kroner fordelt på 120 aksjer á 13 254 kroner fullt innbetalt da selskapet ble etablert. Det er knyttet fem aksjer til hver leilighet.

Aksjeselskapets virksomhet er begrenset til bygården og den øvrige eiendommen på adressen Stensgata 41, 0451 Oslo.

Hele bygningsmassen i bygården er eid av aksjeselskapet. Bygården består av fire oppganger med seks leiligheter, ett trappeløp, felles loft og felles kjeller i hver oppgang. Det er boder både på loftet og i kjelleren. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 47/126 og grenser mot Sognsveien i nord, Sognsveien 4 i øst, Ullevålsveien 88 i sør og Stensgata i vest.

Grunnen er eid av Oslo kommune. Aksjeselskapet har eksklusiv bruksrett til eiendommen på grunnlag av en tomtefesteavtale. Selskapet betaler en årlig avgift til kommunen for dette.

Aksjeselskapet, boligvirksomheten og aktiviteten på eiendommen er regulert i aksjeloven og i burettslagslova § 1-5, § 4-2, kapittel 5 og selskapets egne regler i form av vedtekter og ordensregler. Lovene går foran dersom selskapets egne regler og beslutninger strider mot ufravikelige lovregler.

1.2. Generalforsamling

1.2.1. Tidspunkt for og innkalling til ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal sende skriftlig innkalling til alle aksjeeiere minst to uker før generalforsamlingen blir avholdt.

Innkallingen skal omfatte
a) sakliste
b) årsberetning
c) årsregnskapet
d) budsjettforslag
e) dokumenter med opplysninger om andre saker på saklista

I innkallingen skal styret beskrive og dokumentere sakene så tydelig at aksjeeierne kan forstå og ta stilling til dem.

Forslag om nye vedtekter eller endringer i vedtektene skal ha vært på høring blant aksjeeierne før generalforsamlingen.

1.2.2. Vilkår for å avholde ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når

a) styret mener at det er nødvendig
b) det forlanges skriftlig av minst fem aksjeeiere som ønsker å få behandlet en sak som ifølge punkt 1.2.3 skal behandles på generalforsamling

Styret skal sende skriftlig innkalling til alle aksjeeiere minst én uke før den ekstraordinære generalforsamlingen blir avholdt.

For øvrig gjelder punkt 1.2.1 og aksjeloven § 5-6.

1.2.3. Generalforsamlingens myndighet

I dette punktet framgår det hva som kan og skal avgjøres av flertallet i generalsamlingen i samsvar med reglene om flertall i aksjeloven kapittel 5 IV. Styret kan ikke avgjøre disse sakene.

Generalforsamlingen kan og skal

a) avgjøre om styrets årsberetning og reviderte regnskap skal godkjennes
b) fastsette budsjettet for det kommende året
c) avgjøre om selskapet skal gjennomføre vedlikehold eller oppussing som vil gjøre det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering, og som ikke styret kan beslutte å gjennomføre i samsvar punkt 1.3.3 første avsnitt bokstav c
d) avgjøre om selskapet skal gjøre vesentlige endringer av bygningsmassen og uteområdene, som ikke er påbudt, og som er noe annet eller mer enn reparasjon, annet vedlikehold eller oppussing
e) avgjøre hvordan selskapet skal dekke kostnadene til tiltak som nevnt i bokstavene c og d
f) velge medlemmer til styre og revisor
g) fastsette honorar for styremedlemmene
h) fastsette, oppheve og endre bestemmelser i disse vedtektene
i) behandle og eventuelt avgjøre andre saker på saklista

1.2.4. Møterett og stemmerett på generalforsamling

Alle aksjeeiere og alle beboere over 15 år har rett til å møte på generalforsamling.

Det er bare aksjeeiere som har rett til å stemme på generalforsamlingen. Stemmeretten er fordelt slik at det er én stemme per leilighet. For å kunne stemme må aksjeeieren enten

a) selv være til stede på generalforsamlingen
b) være representert på generalforsamlingen av en person som har fylt 18 år, har med skriftlig fullmakt fra aksjeeieren til å avgi stemme

1.3. Styret

1.3.1. Styrets medlemmer, leder, fullmakt og forretningsfører

Selskapet skal ledes av et styre som bør bestå av fire medlemmer, men skal ha tre. Minst tre av styrets medlemmer må være aksjeeiere i selskapet. Hver oppgang bør være representert med ett medlem i styret.

Hvert medlem skal velges av generalforsamlingen for tre år og kan deretter gjenvelges for tre påfølgende år. En person som har vært styremedlem i seks sammenhengende år, må vente i minst ett år før hen kan velges igjen.

Styret velger selv sin leder. Styrelederen har fullmakt til å forplikte selskapet og påføre selskapet kostnader innenfor styrets myndighet. Styrelederen kan delegere fullmakt til styremedlemmene i enkelte saker eller på visse saksområder.

Styret skal sørge for at selskapet har en profesjonell forretningsfører, som arbeider etter avtale med styret.

1.3.2. Styrets rett til å fastsette husleie

Styret kan fastsette og om nødvendig endre husleia som aksjeeierne skal betale for å dekke felleskostnader hver måned. Husleia skal økes dersom generalforsamlingen har besluttet det i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav e.

Endringer skal som regel fastsettes etter en drøfting på generalforsamlingen og få virkning fra 1. juli. Styret kan fravike dette dersom det er nødvendig å endre husleia ellers i året, og aksjeeierne får varsel om endringen seks uker før den trer i kraft.

Dersom styret godkjenner bruksrett til en ekstra bod, skal styret fastsette et månedlig tillegg på inntil 20 prosent av den ordinære husleia.

1.3.3. Styrets oppgaver i forbindelse med vedlikehold, oppussing og eiendommens tilstand

Styret kan og skal
a) sørge for at aksjeselskapet overholder vedlikeholdsplikten i samsvar med burettslagslova § 5-17 og vedtektene
b) sørge for å gjennomføre vedlikehold, oppussing og endringer som generalforsamlingen har besluttet å gjennomføre i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstavene c og d
c) beslutte å gjennomføre reparasjoner, annet vedlikehold og endringer som er påbudt i eller med hjemmel i lov, eller som er nødvendig for å hindre akutt skade på bygningsmassen eller uteområdet. Styret kan treffe slike beslutninger selv om tiltaket vil gjøre det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering.
d) avgjøre hvordan selskapet skal dekke kostnader til tiltak som nevnt i bokstav c
e) etter beste evne sørge for at kostnadene til drift og vedlikehold er innenfor budsjettet, som er fastsatt av generalforsamlingen i samsvar med punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav b

Styret kan innen budsjettrammene gjøre formålstjenlige endringer i fellesrom og på uteområdet, som ikke skal avgjøres av generalforsamlingen etter punkt 1.2.3. bokstav d.

Styret kan kontrollere
a) alle installasjoner og løsøre i fellesrom
b) forhold av felles interesse i leilighetene
c) om aksjeeiere oppfyller sin vedlikeholdsplikt
d) om aksjeeiere sørger for at oppussing skjer i samsvar med vedtektene og styrets ordensreglement
e) om aksjeeiere og beboere for øvrig overholder vedtektene og styrets ordenregelment

Styret kan pålegge aksjeeiere å rette forhold som er i strid med vedtektene eller ordensreglementet. Styret kan kreve at private gjenstander og avfall fjernes fra fellesrom. Dersom eierne av gjenstandene og avfallet ikke fjerner det innen fastsatt frist, kan styret sørge for at det blir fjernet. Styret kan kreve at eierne dekker nødvendige kostnader for å få gjenstandene og avfallet fjernet. Styrets rett til å fjerne gjenstander gjelder ikke gjenstander som ifølge ordensreglementet kan lagres i fellesrom.

1.3.4. Styrets drift og organisering

Styret skal føre register med
a) navn på og kontaktinformasjon om aksjeeiere, samboende og leietakere
b) hvilke leiligheter og boder aksjeeierne har bruksrett til
c) hvilke hvitevarer, varmtvannsberedere og andre installasjoner som finnes i fellesrom og boder
d) andre nyttige opplysninger for styrets arbeid

Registeret skal brukes i samsvar med personopplysningsloven.

Styret skal fastsette og kan endre et ordensreglement som gjelder for alle som bor og oppholder seg i Stensgata 41. I ordensreglementet skal styret fastsette regler om
a) parkering og bruk av bil på eiendommen
b) plassering av sykler på eiendommen
c) avfallshåndtering
d) kveldsro og adgang til støyende arbeid
e) klesvask og -tørk
f) oppbevaring av ting i fellesområdene
g) bodene
h) hagen og bakgården
i) dugnad
j) bruk av trampoline og annet felles utstyr
k) dyr i uteområdene

Styret skal vurdere og avgjøre om det skal godkjenne
a) omsetning av aksjer i selskapet i samsvar med aksjeloven § 4-15 første ledd
b) bruksrett til ekstra boder i samsvar med punkt 3.1.2
c) bruk og installasjon i samsvar med punkt 3.1.3

Styret skal fastsette datoen for og organisere dugnad vår og høst.

2. Aksjeselskapets ansvar og plikter

2.1. Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Aksjeselskapet skal holde bygningen og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Plikten omfatter ikke leilighetene så langt aksjeeierne har vedlikeholdsplikt etter punkt 3.4.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, utskifting og fornyelse av fellesarealer, felles bygningsmasse og tekniske føringer/installasjoner frem til leilighetens tilkoblingspunkt. Dette inkluderer blant annet
a) bærende konstruksjoner, som etasjeskillere, grunnmur, yttertak og yttervegger
b) fasader, inkludert balkonger, dører og ytre vinduer
c) fellesarealer, som kjellere, loft, trapperom, felles dører og uteområder
d) felles rør, ledninger og kanaler, for vann, avløp, elektrisitet, piper og ventilasjon
e) felles tekniske anlegg, som brannalarmanlegg, nettkabel, porttelefon og belysning

Styret har rett til å avgjøre hva som omfattes av felles vedlikehold, og har rett til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold. Slike tiltak skal utføres så skånsomt som mulig og uten unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av leiligheten. Aksjeeieren skal gi styret og eventuelle håndverkere adgang til leiligheten ved behov for inspeksjon eller arbeid.

2.2. Aksjeselskapets erstatningsrett og forsikringsplikt

Aksjeselskapet har plikt til å betale erstatning til aksjeeierne for skade som følger av manglende vedlikehold, jf. burettslagslova § 5-18.

Aksjeselskapet skal ha forsikring som dekker både fellesskapets og aksjeeiernes tap som følger av skade på felles rør eller andre installasjoner.

2.3. Aksjeselskapets ansvar for helse, miljø, sikkerhet og beredskap

Aksjeselskapet skal sørge for at det til enhver tid finnes rutiner og systemer for helse, miljø og sikkerhet (HMS) som oppfyller gjeldende krav etter lov og forskrift. Dette inkluderer internkontroll, dokumentasjon, regelmessige brannøvelser og informasjon til beboerne om sikkerhetsrutiner og beredskapstiltak.

Aksjeselskapet skal sørge for å ha et brannalarmanlegg som dekker både fellesrom og leilighetene.

Aksjeselskapet skal ha en beredskapsplan, som styret utvikler. I hver oppgang skal det være et fritt tilgjengelig lager med vann til bruk i krisesituasjoner.

3. Aksjeeiernes rettigheter og plikter

3.1. Aksjeeiernes bo- og bruksrett

3.1.1. Leilighetene

Person som alene eller sammen med andre eier minst 5 aksjer i selskapet, kalles aksjeeier og har ifølge burettslagslova § 5-1 enerett til å bo i og bruke den leiligheten som aksjene er knyttet til. Til hver leilighet er det knyttet bruksrett til boder, slik som beskrevet i punkt 3.1.2. Aksjeeierne har også enerett til å bruke fellesarealene i bygningen og på eiendommen.

Aksjeeierne kan overlate bruken av leilighetene til andre (framleie), etter reglene i burettlagslova kapittel 5 del II.

3.1.2. Bodene

Aksjeeierne i hver leilighet har i utgangspunktet eksklusiv bruksrett til én bod i kjelleren og én bod på loftet. Dersom styret godkjenner det, kan aksjeeiere etter søknad til styret få bruksrett til

a) to boder i kjelleren eller to boder på loftet, i stedet for én i kjelleren og én på loftet
b) én ekstra bod mot å betale et tillegg i husleia, som styret fastsetter i samsvar med punkt 1.3.2

Bruksrett som aksjeeiere får etter godkjenning fra styret, kan ikke overføres til nye aksjeeiere uten ny godkjenning fra styret.

Bodene skal brukes til oppbevaring i samsvar med ordensreglementet. Kjøleskap, frysere og varmtvannsberedere kan installeres i bodene dersom vilkårene i punkt 3.1.3 er oppfylt.

Ledige boder skal holdes åpne og brukes slik styret bestemmer.

3.1.3. Fellesområdene

Ingen har eller kan erverve eksklusiv bruksrett i fellesområdene. Dersom styret godkjenner det, kan aksjeeierne likevel installere og bruke

a) vaskemaskiner og tørketromler i vaskerommene

b) varmtvannsberedere i fellesrom
c) kjøleskap og frysere i fellesrom

Strøm til installasjoner skal hentes fra aksjeeierens egen strømforsyning. Installeringen skal utføres av autorisert rørlegger og elektriker. Aksjeeierne dekker selv kostnadene forbundet med installeringen.

3.2. Aksjeeiernes plikt til å betale husleie

Aksjeeierne har plikt til å betale den til enhver tid gjeldende månedlige husleie til selskapet. Husleien skal betales forskuddsvis ved forfall den første dagen i måneden. Husleiebeløpet fastsettes av styret i samsvar med punkt 1.3.2.

3.3. Aksjeeiernes rett til å selge aksjer og dermed borett til leilighetene

Aksjeeierne kan ifølge aksjeloven § 4-15 selge aksjer og dermed borett til leilighetene, men bare dersom styret samtykker.

Ingen person kan eie aksjer som gir borett til flere enn to leiligheter i bygningen.

3.4. Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Dette gjelder vedlikehold av blant annet indre vinduer (også kalt varevinduer), rør og ledninger fra leilighetens tilkoblingspunkt, og inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Aksjeeieren har også plikt til å reparere eller skifte skadde eller ødelagte rør som går fra leilighetens tilkoblingspunkt til felles føringer, samt vannlåser, sluk, varmtvannsberedere, sikringsskap, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapeter, gulvplanker og -belegg, indre og ytre vinduer, dører i leiligheten og ytterdøra til leiligheten.

Aksjeeiere som pusser opp eller får utført annet arbeid, skal sørge for at arbeidet er til minst mulig sjenanse for de andre beboerene og for øvrig foregår i samsvar med ordensreglementet.

3.5. Aksjeeiernes ansvar for brannsikkerhet

Aksjeeierne skal forebygge brann i leilighetene og i fellesrommene i samsvar med ordensreglementet.

3.6. Aksjeeiernes rett til å pusse opp og endre leilighetene

I tillegg til vedlikeholdsarbeid har aksjeeierne rett til å pusse opp og endre leilighetene innenfor de rammene som følger av vedtektene og ordensreglementet.

Aksjeeieren skal i god tid på forhånd gi melding til styret om arbeid som
a) ikke kan utføres uten godkjenning fra kommunen
b) kan utføres uten godkjenning, men som påvirker felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner
c) aksjeeieren er usikker på om kan påvirke felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner

Aksjeeieren kan ikke sette i gang arbeid før styret har foretatt en vurdering av om tiltaket påvirker felles bygningsmasse eller tekniske installasjoner.

Ordensregler for Stensgata 41

Fastsatt av styret i AS Stensgaten 41 20. august 2025 med hjemmel i burettslagslova § 5-11 fjerde ledd første punktum

1. BILPARKERING

Det er forbudt å parkere biler i bakgården.

Unntatt fra parkeringsforbudet er

a) korte stopp ved egen oppgang for å lesse av eller og på bilen, skifte dekk eller utføre annet vedlikehold på bilen
b) midlertidig parkering på de tre plassene i nordenden av bakgården i maksimalt tre døgn for gjester, håndverkere og beboere med særlig behov for slik parkering
c) beboere som parkerer i bakgården når det ikke er mulig å parkere i Stensgata på grunn av gatevask eller annet kortvarig arbeid
d) håndverkere som parkerer ved oppganger der de utfører arbeid

Utrykningskjøretøy skal uansett og til enhver tid kunne kjøre inn i bakgården på begge sidene, stoppe helt inntil hver oppgang og kjøre ut av bakgården på den andre siden.

Styret kan sørge for at biler parkert i strid med ordensreglene, fjernes for eierens regning.

2. SYKKELPLASSERING

Voksensykler skal plasseres i eller ved sykkelstativene eller i kjelleren. Ingen sykler skal låses i trærne eller hagelyktene.

Barnesykler skal plasseres i sykkelstativene, lekeskuret eller kjelleren når de ikke er i bruk til lek i bakgården.

Motorsykler og store el-sykler som ikke passer ved eller i stativene, skal plasseres på et egnet sted.

3. AVFALLSHÅNDTERING

Ved porten i sør skal det stå to beholdere for mat-, plast- og restavfall og to beholdere for papir- og pappavfall. Husholdningsavfall skal sorteres etter kommunens system med fargede poser. Posene skal knyttes dobbelt. Pappesker skal brettes flate.

Avfall skal kastes i riktige avfallsbeholder. Avfallet skal aldri plasseres utenfor beholderne, selv ikke når beholderne er fulle og renovatørene kommer om kort tid.

Glass, metall og klær skal kastes eller leveres på egnede returpunkt, som finnes ved krysset Stensgata og Ullevålsveien og krysset Stensgata og Kirkeveien. Øvrig avfall som ikke kan sorteres som husholdningsavfall, skal leveres på kommunens miljøstasjoner.

Avfall skal ikke oppbevares i uteområdet eller i fellesrom innendørs. Dette gjelder ikke avfall som oppbevares midlertidig og i samsvar med tillatelse fra styret i forbindelse med vedlikehold, oppussing og opprydding.

4. KVELDSRO OG STØYENDE ARBEID

Det skal være ro i gården etter kl. 2300. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel bør ikke brukes så seint. Fester og høy musikk kan aksepteres i helgene, men bare hvis de nærmeste naboene er varslet og har samtykket på forhånd.

Det skal ikke utføres boring, hamring og annet støyende arbeid utenom hverdager mellom klokken 0800 og 1700. Dette gjelder ikke dersom den som er ansvarlig for arbeidet, varsler og får samtykke fra den eller de som blir forstyrret av støyen. Det gjelder heller ikke kortvarig støy fra arbeid i hjemmet.

5. KLESVASK

Det er vaskerom som kan brukes i kjelleren.

Tørkeloftet og tørkebåsen i hagen kan bare benyttes til tørk av klesvask. Tørkebåsen skal holdes ren og ryddig.

Lufting og banking av tepper, matter og lignende skal gjøres på teppestanga nord i hagen.

6. BRANNSIKKERHET OG OPPBEVARING I FELLESOMRÅDER

Trappeoppgangene skal som våre eneste rømningsveier holdes ryddige og frie for gjenstander, slik at de er lett framkommelige ved en eventuell brann eller annen nødsituasjon. Brannfarlig materiale skal ikke lagres i fellesområder.

Private gjenstander skal ikke oppbevares i fellesområdene. Dette gjelder ikke vedsekker, dekk og stoler som oppbevares på steder som er anvist eller godkjent av styret. Styret kan tillate å oppbevare også andre ting i fellesområdene dersom de merkes med eierens navn.

7. BODER

Boder som aksjeeiere har bruksrett til, skal merkes med navn på aksjeeierne.

Det skal ikke lagres brannfarlig materiale i bodene.

Bodene skal ikke overfylles, Det skal være et så stort luftrom mellom gjenstander og yttervegger og tak, at varmen kan sirkulere fritt og dermed forhindre kondens og fuktskader.

Kjellerbodene under trappene skal være til felles bruk. Fellesboder skal brukes slik styret bestemmer og markerer på bodene. Ingen kan legge beslag på boder uten tillatelse fra styret.

8. HAGE OG BAKGÅRD

Hagen er til bruk for alle beboerne. Sittegrupper og andre områder skal forlates rene, ryddige og frie for private eiendeler. Dersom man bruker bord, benker og stoler fra andre sittegrupper, skal det settes tilbake.

Portene skal til enhver tid holdes lukket. Dørene til oppgangene skal holdes lukket og låst når de ikke er under tilsyn av en voksen.

Barnesykler og uteleker skal oppbevares i hageboden. Foreldrene skal sørge for at leker ryddes inn i hageboden etter lek, og at barna bruker hagen og leker på en varsom måte.

Styret skal sørge for at det finnes ei hagegruppe med beboere som forvalter hagen.

9. DUGNAD

Styret arrangerer og styrer dugnad vår og høst. Alle beboere bør delta og dermed bidra til godt samhold og vedlikehold av eiendommen vår.

10. TRAMPOLINEN

Styret skal sørge for at trampolinen i bakgården er i en forsvarlig tilstand. Foreldre og foresatte skal undersøke om trampolinen er trygg før den tas i bruk. Dersom den ikke er trygg, skal den ikke brukes, og styret skal varsles.

Foreldre og foresatte skal føre tilsyn med egne barn og barn som er på besøk. Personer som ikke bor her og ikke er sammen med noen som bor her, har ikke lov til og skal ikke tillates å bruke trampolinen.

Trampolinen skal ikke overbelastes. Leken i trampolinen skal ikke være til allmenn sjenanse for andre, og støynivået skal være lavt på kveldstid.

Store barn må ta hensyn til de små barna i trampolinen. Sko, klær og andre eiendeler skal tas med når man forlater trampolinen.

11. DYR

Hunder skal ikke gjøre fra seg på eiendommen. Hundebæsj skal uansett plukkes opp og fjernes umiddelbart. Hunden skal være i bånd når det er andre enn hundens familie i hagen, og de andre ikke har samtykket til at hunden kan være løs.

Grevlingene som bor her, skal ikke forstyrres. Inngangene til hiet deres skal ikke blokkeres eller påvirkes på annen måte.

12. PRIVATE ARRANGEMENTER I HAGEN

Hagen og sittegrupper kan reserveres og brukes til bursdager og andre private arrangementer. Alle beboere skal varsles minst ei uke i forveien, gjerne både digitalt og med oppslag i hver oppgang. Arrangementene skal ikke være til allmenn sjenanse. Det skal være mulig for andre å sitte i andre deler av hagen samtidig med arrangementene.

På 17. mai skal hagen og sittegruppene være tilgjengelig for alle beboere. Hagen og sittegrupper kan derfor ikke reserveres den dagen.

REHAB 41/26

Informasjonsmøte

Aksjeselskapet Stensgaten 41

AGENDA

Del 1: Juridisk ramme

Del 2: Vedlikeholdsbehov

Del 3: Finansiering

Del 4: Veien videre

Vi tar ikke noen beslutninger i dag
- dette er en mulighet til diskusjon
og nyttige innspill!



REHAB 41/26

DEL 1

JURIDISK RAMME

REHAB 41/26

SELSKAPET SKAL HOLDE BYGÅRDEN VED LIKE

- boligaksjeselskapers vedlikeholdsplikt
- selskapet = aksjeeierne (alle for én, én for alle)
- "holde bygningen [...] i forsvarlig stand"
- omfatter alt som er aktuelt å rehabilitere i 2026
- "forsvarlig stand" = at bygningsdelen fungerer godt, ikke er skadet eller står i fare for å bli skadet eller påføre annen skade, og ser passe bra ut

REHAB 41/26

STYRET KAN BESLUTTE VEDLIKEHOLDSTILTAK

Styret kan og skal

- sørge for at selskapet overholder vedlikeholdsplikten
- beslutte tiltak for vedlikehold innenfor driftsbudsjettet
- beslutte tiltak som forutsetter ekstra finansiering
  - hvis tiltaket er nødvendig for å hindre "akutt" skade
- beslutte hvordan tiltak for å hindre "akutt" skade skal finansieres

REHAB 41/26

NOE MÅ BESLUTTES AV GENERALFORSAMLING

Må besluttes av generalforsamling (alminnelig flertall):

- vedlikehold som forutsetter ekstra finansiering, og som ikke kan besluttes av styret som nødvendig for å hindre akutt skade
- hvordan slikt vedlikehold skal finansieres

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling

- foreslår avstemning om det som må besluttes av generalforsamling
- orienterer om og drøfter grunnlag for styrets egne beslutninger

REHAB 41/26

DEL 2

VEDLIKEHOLDSBEHOV

REHAB 41/26

HVILKE DELER AV FASADEN HAR BEHOV FOR VEDLIKEHOLD?

Yttervegger

Yttervinduer

Tak

Inngangsdører

REHAB 41/26

YTTERVEGGER

Tilstand

- Tett duk bak murpuss (unntatt nordveggen)
- Fukt stenges inne
- Sprekker og løs murpuss
- Forvitring av fasadedekorasjoner

Tiltak

- **Sette opp stillas**
- **Fjerne puss og duk**
- **Pusse på nytt**
- Male
- Fargeundersøkelse

Konsekvenser ved å utsette

- Risiko for pussenedfall
- Risiko for personskade
- Økt risiko for fukt, mugg og dårligere innemiljø

Beslutningspunkter: Ingen, ytterveggene må rehabiliteres og arbeidet regnes som nødvendig vedlikehold. Opprinnelige farger skal undersøkes, og fargesetting kan bli et beslutningspunkt.

REHAB 41/26

ORIGINALE VINDUER

Full restaurering

Tilstand

- Manglende vedlikehold
- God kjerneved
- Malingsavflassing
- Løst kitt
- Skjevheter
- Mulige råteskader

Tiltak

Grunnleggende restaurering

- **Skrape bort løs og feil maling på stedet**
- **Utbedre råte**
- **Male på nytt**
- Omkitting av glass
- Rens av beslag
- Fargeundersøkelse

Konsekvenser ved å utsette

- Risiko for råteskader som fordyrer og vanskeliggjør senere restaurering
- Trekk og varmetap hos enkelte beboere
- Kan på sikt resultere i total utskifting av vinduene

Beslutningspunkter: Valg mellom grunnleggende vedlikehold eller full restaurering. Valg av fargesetting: tilbakeføre til original grønnfarge eller beholde dagens.

REHAB 41/26

"MODERNE" VINDUER (fem leiligheter)

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Nærmer seg forventet levetid på ca. 30 år - Isolerglass, slitte deler, sprø plast og varmetap må vurderes nærmere	- **Vurdere tilstand og levetid for hvert enkelt vindu** - Erstatte med kopi av originale vinduer - Eventuell overmaling i ny farge	- Evt. varmetap hos enkelte beboere - Utskifting i nær fremtid, som kan skade fasaden

Beslutningspunkter: Valg mellom å beholde eller erstatte moderne vinduer som vurderes å ha kort gjenværende levetid.

REHAB 41/26

TAK

Tilstand	Tiltak	Konsekvenser ved å utsette
- Overordnet god stand - Små lekkasjer rundt gjennomføringer - Skader på gesims - Behov for kartlegging av skadeomfang - Tette takrenner	- **Visuell kontroll og kartlegging av tak** - **Rens av takrenner** - **Stedvise reparasjoner**	- Fortsatte skader på (nypusset) gesims - Vedvarende vannlekkasje på loft - Manglende oversikt over skadeomfang og tilstand

Beslutningspunkter: Ingen. Tiltaket faller innenfor normale styreoppgaver og kan sannsynligvis dekkes av driftsbudsjettet.

REHAB 41/26

INNGANGSDØRER

Tilstand

- Forbi forventet levetid
- Dårlig lukkeevne
- Slitte / defekte dørpumper
- Svak isolasjonsevne
- Ikke tidsriktig utforming

Tiltak

- Erstatte med nye, mer tidsriktige dører med bedre isolasjonsevne, støydempet lukking og nye dørpumper
- Evt. ny farge tilsvarende vinduene

Konsekvenser ved å utsette

- Redusert sikkerhet og brukskvalitet
- Trekkfulle og kalde oppganger
- Forringet helhetsinntrykk av bakgården og fasaden

Beslutningspunkter: Valg mellom å beholde eller erstatte inngangsdørene.
Valg av fargesetting: grønnfarge tilsvarende vinduene eller beholde dagens hvitfarge.

REHAB 41/26

TILTAK SOM MÅ, BØR OG KAN GJENNOMFØRES

MÅ utføres

- Rehabilitering av yttervegger (fasade)
- Takreparasjoner
- Grunnleggende vedlikehold av originale vinduer

BØR utføres

- Full restaurering av originale vinduer
- Utskifting av "moderne" vinduer
- Maling av vinduer

KAN utføres

- Utskifting av inngangsdører
- Etablering av balkonger

for omfattende og usikkert på dette tidspunktet

Ønskede tiltak uten relevans for fasaden:

- Utskifting av soilrør
- Nye hagemøbler
- Maling av oppganger
- Bedre vaskekjeller
- Nye hageskur
- Parkering med lading

(Listen er ikke uttømmende)

REHAB 41/26

PRISESTIMAT

Alternativ A:
Minimumsløsning

- Rehabilitering av yttervegger (fasade)
- Takreparasjoner
- Lettere vedlikehold av originale vinduer

Prisestimat A:
8.000.000 kr

Alternativ B:
Utvidet løsning

- Full restaurering av originale vinduer
- Utskifting av "moderne" vinduer
- Utskifting av inngangsdører

(legges frem som mulige tilvalg under GF og stemmes over enkeltvis)

Prisestimat A+B:
12.000.000 kr

REHAB 41/26

DEL 3

FINANSIERING

REHAB 41/26

FINANSIERINGSMÅTER

- ~~Oppsparte midler / egenkapital~~ *ikke et alternativ for oss*
- Felles banklån
- Engangsbeløp fra aksjeeierne
- Individuell nedbetalingsordning (IN-)
- Salg av fellesarealer
- Kombinasjon av alternativer

REHAB 41/26

FELLESLÅN I BANK

- **Hva det innebærer:** Boligselskapet tar opp et felleslån i en bank. Rentenivået ligger pt på ca 6% rente.
- **Fordeler:** Enklere for aksjonærene.
- **Ulemper:** Økte felleskostnader, renteendringer påvirker alle samtidig, alle må betale uansett om noen ønsker å nedbetale raskere. Høyere rente enn privatpersoner får i banken sin.

- **Fullt lån:** Hvis prosjektet koster 12 millioner og renten ligger på 6%, vil dette resultere i økte felleskostnader på ca 3200 kr / måned. Dette med løpetid på 25 år.
- **Delvis lån**: Hvis vi låner en andel, f.eks. 6 millioner, og resten dekkes på annen måte, vil felleskostnadene øke med ca 1 600 kr / måned.

REHAB 41/26

ENGANGSBELØP FRA AKSJEEIERNE

- **Hva det innebærer:** Hver beboer finansierer sin andel direkte, enten med egne midler eller privat lån.
- **Fordeler:** Ingen felles gjeld, individuell kontroll og mulighet for raskere nedbetaling
- **Ulemper:** Kan skape ulikheter (Ikke alle har mulighet til å betale eller få lån), mer individuell administrasjon

- **Fullt innskudd:** 12 mill. delt på 24 enheter = ca. 500 000 kr per enhet.
- **Delvis innskudd:** innskudd kombinert med felles lån eller salg av areal.
- Alle må avklare med egen bank hvilke muligheter de har. I september var gjennomsnittsrenten 5,27%, noe som gir kr 3000 / måned på fullt innskudd.

REHAB 41/26

IN-ORDNING

- **Hva det innebærer:** Boligaksjeselskapet inngår en avtale med OBOS om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Aksjonærene gis gjennom denne avtalen mulighet til å nedbetale på sin fellesgjeld to ganger per år. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,-.
- **Fordeler:** Aksjonærene kan styre sin nedbetaling selv. Og dermed redusere felleskostnadene.
- **Ulemper:** Det er en relativt kostbar ordning. Avtalen med OBOS har et etableringsgebyr på kr 32 500,-(2025). Deretter kr 10 000,- per år. I tillegg må hver aksjonær som ønsker å inngå egen avtale, betale kr 5 000,- for denne. Alle er med og betaler på avtalen med OBOS.

Aksjeselskapet må bli medlem av en sikringsordning for innbetaling av felleskostnader

REHAB 41/26

SALG AV AREALER

- **Hva det innebærer:** Salg av fellesarealer (til beboere) til markedspris
- **Fordeler:** Kan gi betydelig kapital uten lån
- **Ulemper:** Kan påvirke bomiljø og verdier, kan være praktisk krevende

Eksempel:
Potensiell inntektsnivå 10 millioner kr.

Viktige hensyn og premisser som må utredes av styret:
- Salg/kjøp til markedspris
- Ingen fjerning av boder
- Ingen nye leiligheter
- Mulighet for forkjøpsrett

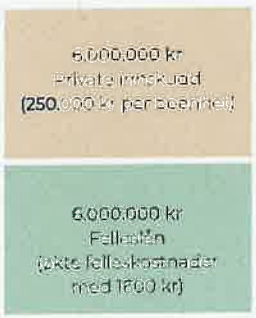
REHAB 41/26

KOMBINASJONSLØSNINGER

ALTERNATIV A:



ALTERNATIV B:



ALTERNATIV C:



REHAB 41/26

DEL 4

VEIEN VIDERE

REHAB 41/26

FREMDRIFT / TIDSPLAN

Hvordan ser tidsplanen ut?

- Oppstart med OBOS i januar
- Ekstraordinær generalforsamling i januar 2026
- Styret signerer kontrakt med utførende firmaer etter GF
- Oppstart fasadearbeid ca april (avhengig av tiltak)

REHAB 41/26

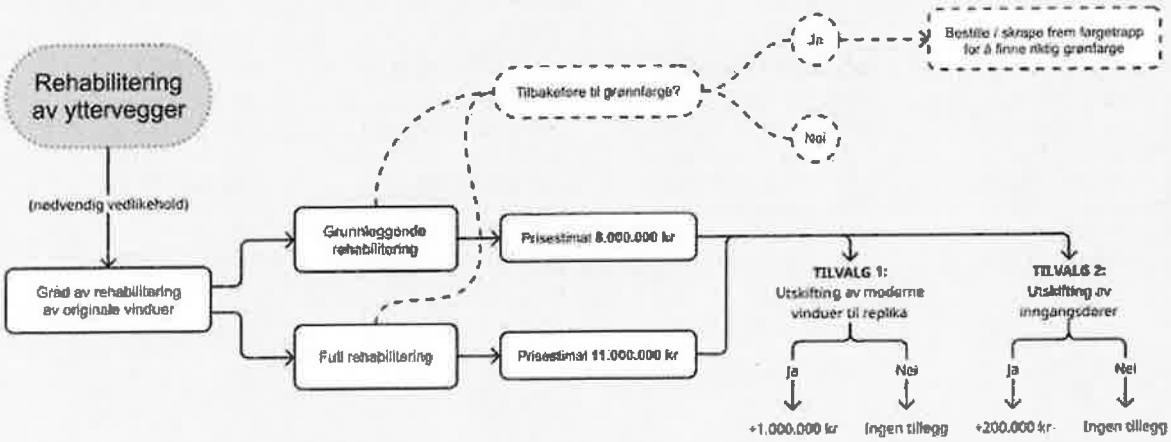
HVA SKAL BESLUTTES PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

Ekstraordinær generalforsamling beslutter

- om selskapet bare velger minimumsløsningen, eller om selskapet velger en utvidet løsning
- hvor mye mer som skal gjøres i en utvidet løsning
- hvordan kostnadene skal finansieres

REHAB 41/26

VALG / HANDLINGSROM



REHAB 41/26

VALG AV TILTAK

1. Valg av løsning for originale vinduer → **Minimumsløsning** *eller* **Utvidet løsning**
(grunnleggende vedlikehold) (full restaurering)

2. Valg av tilvalg: Utskifting av "moderne" vinduer til replika → **ja** *eller* **nei**

Utskifting av inngangsdører → **ja** *eller* **nei**

3. Valg av vindusfarge → **Original grønnfarge** *eller* **nåværende hvitfarge**

REHAB 41/26

PRISESTIMAT FOR TILTAK

Minimumsløsning *eller* **Utvidet løsning**
(grunnleggende vedlikehold) (full restaurering)

- Rehabilitering av yttervegger (fasade)
- Takreparasjoner
- Enklere vedlikehold av originale vinduer

8.000.000 kr

- Rehabilitering av yttervegger (fasade)
- Takreparasjoner
- Fullt vedlikehold av originale vinduer

11.000.000 kr

Tilvalg 1:
Utskifting av "moderne" vinduer

+ 1.000.000 kr

Tilvalg 2:
Utskifting av Inngangsdører

+ 200.000 kr

(bør utføres samtidig for best mulig pris)

REHAB 41/26

VALG AV FINANSIERING

Minimumsløsning (estimert 8 millioner)

- finansiere hele beløpet med engangsbeløp (est. 333 333) fra hver leilighet?
- finansiere hele eller deler av beløpet med felles banklån?
- andre løsninger

Utvidet løsning med eventuelle tilvalg (est. 11 millioner+)

- finansiere hele beløpet med engangsbeløp (est. 460 000) fra hver leilighet?
- finansiere hele eller deler av beløpet med felles banklån?
- andre løsninger

REHAB 41/26

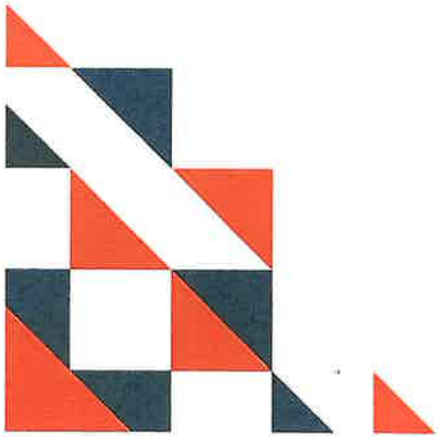
Innkalling

Ordinær Generalforsamling 2025

Stensgata 41

Tidsrom	27. mai 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	14. mai. 13:32
Møteform	Fysisk
Møteleder	
Referent	
Protokollvitne	

Kommentar
Stensgaten 41 - Møtested: Loftet i oppgang B



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Beskrivelse
Som møteleder foreslås styreleder Bjørnar Stavenes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Protokoll til årsmøte 2026 for AKSJESELSKAPET STENSGATEN 41

Organisasjonsnummer: 833269542
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Fagerborg skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og referent

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Bjørnar som møteleder og Geir Vislie som referent.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Stavenes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi ber noen melde seg frivillig som vitne på møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Tuva Sophie Dahl og Kristoffer Kokvold er valgt.

> ✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av godtgjørelse for styrets arbeid i 2025

Samlet godtgjørelse til styret for 2024 ble fastsatt til 20 000 kroner på generalforsamlingen i mai 2025. Godtgjørelsen ligger på et lavt nivå sammenlignet med andre borettslag. Kilde: OBOS

Arbeidet i styret er nokså omfattende og gjøres av medlemmene på fritida i tillegg til vanlig arbeid. Å heve nivået på godtgjørelsen kan også gjøre det mer attraktivt å bli med i styret.

Styret har siden mai 2025 bestått av fem medlemmer.

Styrets innstilling
Samlet godtgjørelse for styrets arbeid i 2025 foreslås satt til kr 40 000. Det er en økning på 20 000 fra 2024, men godtgjørelsen vil fortsatt ligge rundt 30 % under snittet. Styrets medlemmer fordeler godtgjørelsen likt mellom seg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets samla godtgjørelse for 2025 settes til 40 000 kroner.
> ✓ Vedtatt.

6. Årsrapport, årsregnskap og budsjett

Styrelederen legger fram rapport for perioden mai 2025 til mai 2026. Årsrapporten er vedlagt innkallingen.

Representanten for OBOS presenterer årsregnskapet for 2025, som er det siste PHM førte for AS Stensgaten 41. Regnskapet (årsoppgjørspakke) omfatter også et forslag til budsjett og er vedlagt innkallingen.

Både rapporten, regnskapet og budsjettet fremmes for godkjenning. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av nye styremedlemmer

Ole Bendik Dale (oppgang D), Patricia Policer (A) og nåværende styreleder Bjørnar Stavenes (B) gir seg i styret etter henholdsvis seks, fire og tre år i styret.

Katharina Glaab (C) har vært medlem i styret siden 2024. Andreas Lunde (B) ble valgt inn i 2025. Begge fortsetter i styret og er ikke på valg.

Det må velges minst ett nytt styremedlem, jf. minsteantallet ifølge vedtektene punkt 1.3.1. Styret anbefaler at det velges to nye medlemmer.

Ifølge vedtektene punkt 1.3.1 velges styremedlemmer for tre år om gangen (ikke 2 år, som det står i denne innkallings-malen fra OBOS) . Styreleder velges av det nye styret selv.

Kristian Andreassen fra oppgang B har meldt fra til styret at han stiller til valg.

Styret har ikke varamedlemmer.

Innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å avholde valg blant de kandidatene som har meldt seg. Etter styrets oppfatning er det ikke behov for å ha ha varamedlemmer.

Styremedlem (3 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Andreassen
Tuva Sophie Dahl

Følgende stilte til valg:
Kristian Andreassen
Tuva Sophie Dahl

8. Vedtak om rehabilitering av gården i 2027, og hvilke tiltak som skal utføres

Styret anbefaler at generalforsamlingen beslutter å rehabilitere gården i 2027. Anbefalt rehabilitering er beskrevet i styrets innstilling nedenfor og mer detaljert i styrets vedlagte prosjektbeskrivelse og framdriftsplan.

Spørsmålet om hvordan finansiering av rehabiliteringen skal besluttes, behandles i neste sak.

Rettslig grunnlag for generalforsamlingens beslutning

AS Stensgaten 41 har som boligaksjeselskap plikt til å holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Plikten følger av burettslagslova § 5-17 og er avgrensa mot hver enkelt aksjeeiers plikt til å holde egen bolig i orden. I selskapets vedtekter punkt 2.1 er det presisert at selskapets vedlikeholdsplikt blant annet omfatter yttervegger og ytre vinduer.

Selskapets vedlikeholdsplikt utøves av styret innenfor styrets mandat og i samsvar med beslutninger fra generalforsamlingen. Vedlikeholdstiltak som gjør det nødvendig å øke husleia eller skaffe annen finansiering, må ifølge vedtektene punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav c som hovedregel besluttes av generalforsamlingen.

Styret kan unntaksvis ta slike beslutninger på eget grunnlag dersom tiltaket er nødvendig på grunn av akutt fare for skade på bygningen eller eiendommen for øvrig. Det står i punkt 1.3.3 første avsnitt bokstav c.

Generalforsamlingens beslutninger om vedlikehold som krever særskilt finansiering, krever alminnelig flertall (over halvparten av stemmene). Det følger av aksjeloven § 5-17.

Kravet om enstemmighet i aksjeloven § 5-20 første ledd nummer 1 gjelder ikke beslutninger om vedlikehold i boligaksjeselskaper. Slike beslutninger kan riktignok øke aksjeeiernes økonomiske forpliktelser overfor selskapet, men bestemmelsen i aksjeloven gjelder ikke husleieøkning eller innskudd til vedlikehold. Bestemmelsen gjelder endringer i friheten til å handle eller eie aksjer i selskapet.

Styrets utredning og dokumentasjon av behovet for rehabilitering

29. oktober 2019 foretok OBOS Prosjekt på oppdrag fra styret en omfattende befaring av bygningen. I tillegg til ytterveggene, de ytre vinduene og inngangsdørene til oppgangene vurderte OBOS inngangsdørene til leilighetene, dører og branndører i fellesarealer, innerveggene, golv i fellesarealer, yttertaket, trappene, sanitæranlegget, ventilasjon og det elektriske anlegget.

6. februar 2020 sendte OBOS rapport til styret. Som en direkte følge av rapporten fikk styret i løpet av de neste årene satt inn nye branndører, skiftet inngangsdører til leilighetene og byttet ut avløpsrør fra originale kjøkken.

I rapporten beskrev OBOS ytterveggene slik: "Fasadene fremsto i generelt god stand, med stedvise riss og sprekker i murflater. Særlig under enkelte vinduer og på profilert konsoll over vinduer på karnappene. Det ble også påvist noe avflasset overflatebehandling på gavlfront på tak over trappehus."

OBOS beskrev de ytre vinduene slik: "Det er opplyst at flere beboere har meldt om, og opplever vinduene og balkongdørene som trekkfulle og i dårlig forfatning. Det er stedvis registrert mindre råteskade på karm/ramme samt malingsavflassing/sprekkdannelser. Grunnet stor variasjon i alder på vinduene, er det naturligvis også et varierende vedlikeholdsbehov."

21. april 2022 foretok Murbyen Oslo på oppdrag fra styret en befaring med nærmere vurdering av ytterveggene og de ytre vinduene. Medlemmer i styret hadde faglig begrunnet mistanke om at tilstanden var betydelig verre enn det OBOS hadde konkludert med, særlig for veggene.

28. april 2022 sendte Murbyen Oslo rapport til styret. Rapporten er vedlagt innkallingen.

Murbyen Oslo beskrev ytterveggene slik: "Ved siste oppussing er benyttet en fiberstrie eller et fiberarmert pussjikt. Denne er overmalt. Resultatet er at man får en helt diffusjonstett overflate. Fukt slipper ikke ut slik at dette setter i gang en forvitring av kalkmørtelen med påfølgende nedfall. Det anbefales å fjerne fiberarmeringen slik at fasadene igjen kan ''puste", før man pusser og maler med rette materialer. Man må være klar over at det kan være utfordrende å fjerne det ytterste sjiktet."

Murbyen Oslo beskrev de ytre vinduene slik: "Flere av vinduene har slitasjespor og lider av manglende vedlikehold. Det ble imidlertid ikke observert, fra bakkeplan, noen vinduer som ikke kan restaureres. I vinduer fra denne tidsperioden er det benyttet kjerneved slik at kvaliteten ofte er mye bedre enn med moderne vinduer. Videre er det viktig at bygget beholder sitt særpreg og her er spiller vinduer en svært viktig rolle."

Murbyen Oslo bekreftet med dette styrets mistanke om tilstanden. På grunnlag av rapporten konkluderte styret med at det var behov for en omfattende rehabilitering av både ytterveggene og yttervinduene; et nokså omfattende arbeid som må utføres grundig og fagmessig fra stillas. Etter at det nevnte arbeidet med dører og rør var ferdig begynte styret derfor arbeidet med å innhente tilbud fra byggefirmaer.

Styret har innhentet tilbud fra seks byggefirmaer. Tilbudene er basert på befaringer gjennomført i løpet-av 2025. Alle tilbudsdokumentene er vedlagt denne innkallingen. Vurderingene fra firmaene bekrefter-vurderingene fra Murbyen Oslo og styret om tilstanden.

Styrets informasjon om rehabiliteringsplanene og utsettelse av prosjektet

Planen var å inngå avtale med byggefirma og få gjennomført rehabiliteringen i 2026. Styret informerte om planen på generalforsamlingen 27. mai 2025 og la da opp til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Datoen for planlagt ekstraordinær generalforsamling ble senere flyttet til 21. januar 2026.

26. november 2025 hadde styret et informasjonsmøte for alle aksjeeiere og beboere.

17. desember 2025 sendte styret ut utkast til agenda for ekstraordinær generalforsamling til alle aksjeeierne.

7. januar 2026 beslutta styret å utsette rehabiliteringen med sikte på å få gjennomført den i 2027. Styret mente det var behov for ytterligere utredning og diskusjon, og at saken burde tas opp igjen på ordinær generalforsamling i mai 2026.

Saken tas herved opp.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen beslutter å gjennomføre følgende tiltak i 2027:

- Full rehabilitering av ytterveggene
- Full rehabilitering av de originale yttervinduene

- De ikke-originale yttervinduene erstattes med kopier (replikaer) av de originale vinduene.
- De fire ytterdørene byttes ut med nye og bedre dører.

Nærmere opplysninger om hvilke tiltak styret med dette anbefaler, står i styrets vedlagte prosjektbeskrivelse og framdriftsplan.

Styret ønsker at generalforsamlingen ved å stemme over forslagene nedenfor gjør det klart om vi skal rehabilitere gården i 2027, og hvilket omfang rehabiliteringen skal ha.

Forslag 1 gjenspeiler styrets anbefaling. Hvis det blir flertall for det forslaget, er saken avgjort. Hvis det ikke blir flertall for forslag 1, ber styret generalforsamlingen om å stemme over forslagene 2 til 6 - etter de forutsetningene som er tatt i forslagene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
I 2027 skal styret sørge for full rehabilitering av ytterveggene og de originale yttervinduene. De ikke-originale vinduene skal ersattes med kopier (replikaer) av de originale vinduene. De fire ytterdørene skal erstattes med nye og bedre dører.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas) I 2027 skal styret sørge for full rehabilitering av ytterveggene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas, og at forslag 2 vedtas) I 2027 skal styret sørge for full rehabilitering av de originale yttervinduene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas, og at forslag 2 vedtas) I 2027 skal styret sørge for at de ikke-originale vinduene byttes ut med kopier (replikaer) av de originale vinduene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 5:
(forutsatt at forslag 3 og forslag 4 ikke vedtas) I 2027 skal styret sørge for enkelt vedlikehold av yttervinduene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 6:
(forutsatt at forslag 1 ikke vedtas og uansett utfall for de øvrige forslagene) I 2027 skal styret sørge for at de fire ytterdørene erstattes med nye og bedre dører.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Vedtak om hvordan finansieringen av rehabiliteringen skal besluttes

Styret har tidligere anslått at en full rehabilitering slik styret anbefaler, kan komme til å koste 12 millioner kroner. En mindre omfattende rehabilitering med bare enkelt vedlikehold av vinduene kan komme til å koste 8 millioner kroner. Dette er bare anslag, men gir et inntrykk av forskjellene mellom de to løsningene. Det viser også at vi uansett må ut med et betydelig beløp.

Selskapet har ikke oppspart egenkapital å bruke til å dekke kostnadene for rehabiliteringen. Så tiltakene må finansieres ved hjelp av felles lån i bank, engangsbeløp (innskudd) fra aksjeeierne, eller en kombinasjon av de to finansieringsformene.

Salg av fellesareal har også blitt spilt inn som en finansieringsmåte. Mer om det i sak 10.

Ifølge vedtektene punkt 1.2.3 annet avsnitt bokstav e er det opp til generalforsamlingen å bestemme hvilken finansieringsmåte vi skal velge.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at finansieringsmåten ikke besluttes på denne generalforsamlingen. Beslutningen bør heller tas på en ekstraordinær generalforsamling, etter at styret har mottatt nye tilbud fra byggefirmaer. Da kan aksjeeierne få et nærmere anslag på hvor mye rehabiliteringen vil koste og dermed ha tilstrekkelig opplysning til å stemme på sine foretrukne finansieringsformer.

> **Forslag til vedtak:**
> Måten å finansiere rehabiliteringen på avgjøres på ekstraordinær generalforsamling når styret har mottatt tilbud fra byggefirmaer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Salg av fellesarealer - diskusjon om utredning

Noen aksjeeiere har tatt til orde for å finansiere rehabiliteringen helt eller delvis ved å selge fellesarealer til aksjeeiere eller utenforstående for å bygge ut til boligformål. Dette vil innebære omfattende byggearbeider og en vesentlig omstrukturering av bygården. Generalforsamlingen kan ikke beslutte slike salg uten grundige utredninger og en solid demokratisk prosess.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen gir styret i oppgave å utnevne en arbeidsgruppe med aksjeeiere som utreder alle sider av det å selge og bygge ut fellesarealer til boligformål. Styret bør utarbeide et nærmere mandat for gruppa og bemanne gruppa mest mulig representativt for ulike interesser blant aksjeeierne. Gruppa bør ha medlemmer med kompetanse innen arkitektur/ingeniørfag/byggfag, juss og økonomi. Utredningen bør legges fram på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal utnevne en arbeidsgruppe med aksjeeiere som skal utrede alle sider av det å selge og bygge ut fellesarealer til boligformål. Styret skal utforme et mandat for gruppa og bemanne gruppa slik at ulike interesser og relevante fag er representert. Utredningen skal legges fram på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Hagen - vedlikeholde selv eller kjøpe gartnertjenester?

Vi hadde en gartner boende her for noen år siden. Han og firmaet hans utførte hagestellet profesjonelt, og resultatet var meget bra. Men det kostet ganske mye. Da gartneren flytta, vedtok generalforsamlingen at beboerne skulle gjøre hagearbeidet selv.

Det er delte meninger om hvor bra vi har klart å holde hagen i stand. Noen mener at vi bør inngå en ny avtale med gartner, mens andre mener at vi kan gjøre det godt nok selv.

Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å bestemme om vi skal eller ikke skal inngå avtale med et gartnerfirma. Hvis det er flertall for gartner, inngår styret en passende avtale med et godt firma.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal inngå avtale med et gartnerfirma om å stelle hagen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Akers Bygningsvesen
G.nr. 47 B.nr.
Kartbl.
Bilag nr. 46

cw 11

Akers Bygningsvesen
Jnr. 3328-1929
Dnt. 29-6
Antal bilag 3

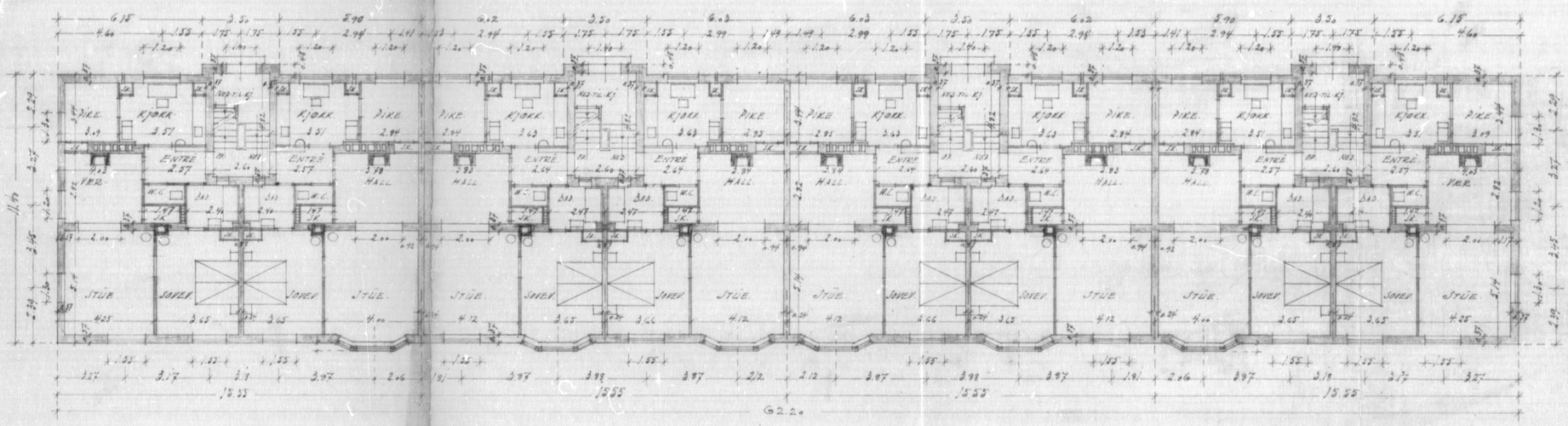
BLD NR 10

* ADAMSTUEN * BOLIGSELSKAP *

* PLAN * AV * 1STE * ETAGE *

NB. MAAL PAA VINDUER OG DØRE
GJELDER UTVENDIG KARM.

B.



* 0110 * 4721L * 28 *

A. Engelsborg, arkitekt.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/03713-4	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	06.05.2026

Adresse: Stensgata 41C
Eiendom: 47/126
Ansvarlig søker: BOLIGLYST PRODUKSJON AS
Tiltakshaver: Markus Trandem

Tillatelse til tiltak - Stensgata 41C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om brudd på brannskille ved rørgjennomføring mottatt 30.03.2026.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder rørgjennomføringer gjennom brannskille i forbindelse med flytting av kjøkken i en leilighet med bolignummer H0301 i Stensgata 41C i bydel St. Hanshaugen.

Tiltaket medfører ikke utvendige visuelle endringer på bygningens fasader.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltak medfører brudd på brannskille i forbindelse med flytting av kjøkken. Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket er tilstrekkelig ansvarsbelagt.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjent tegning

Tegning som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan VVS
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BOLIGLYST PRODUKSJON AS, Henning Kristiansen

Kopi til:
Markus Trandem

Gnr 47 Bnr 126

Stensgt 41

Jnr 1928-1034

Våningshus

Akers Bygningsvesen
G. nr. 47 B. nr. 11
Jordblad
Tomt nr. 2

Byggeanmeldelse

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. 47 i bruks-nr 11
parcel av Adamstuen ved kvartal III
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger. 1 Situationsplan m. = 1:200. Bygningstegninger blad 2 – 7. Tilsammen 7 blade tegn. M = 1:100.

Bygningens flateinhold Hovedbygning 781,00 m²
Uthus ..... m² tilsammen .....

Akers Bygningsvesen
Jnr. 180-8-38
Bl. 2.
REGULERINGSPLANEN

Bygningens bestemmelse Vaningshus.

Bygningens høide 11 m. overkant gesims.

Etagernes antal og høide 3 etager. Etagene 2.80 m. og kjelder 2.25 m. i lyset

Grundens beskaffenhet Bygningen fundamenteres paa fjeld. Fundamentplan indsendes senere.

Kloak og drainering Anmeldes særskilt, senere.

Fundamentering og kjeldermure Utvendige kjeldermure av beton 50 cm tykke. Indvendige murer av teglsten i lovbefalet tykkelse.

Isolation Som lovbefalet.

Bygningsmateriale murbygning.

RICH. ANDVORD, CHR.A. Bl. nr. 525.

Indredning i kjelderen Alm. indredning.

Indredning paa loft — » —

Trappeantal 1 Trap for hver bygningsblok. Fri bredde 1.10 m.

Taktækning Flat takstein.

Antal piper Pipernes dim. efter antal tilhørende ovne, paa lovlig maate. Spf. tegningene.

Antal tilhørende ildsteder Se planene.

Trukne røkrør Ingen.

Særegne konstruktioner — » —

Lokum Vandklosettanlæg. Anmelder senere.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. Ingen.

Der søkes om tillatelse til at opføre nærværende bygning i henhold til bygningslovens § 47, 6.

For de bygningsblokke der har større areal end 180 m² søkes der om kgl. dispensation.

Aker den 17 mars 1928.

Elerens navn:

For Adamsbruens Boligselskap A/L
P. Pettersen

Anmelderens navn og adresse:

A. Engelsborg, Løgnsv. 14.

Ansvarshavende

P. Pettersen
Bestyrende Fr.

Ekspedit og tilsendt adj. til 2 haggen tilbake med

pk. 590.

G.nr. 47 B.nr. 270 II
Kartblad
Bilag nr. 1.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1824 - 1928.
Dat. 19/3.
Antal bilag 9.

781 m²

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

Vedrørende Garasjebygn. Kvartal III

Angaaende

Adresse: Haralds Gate 27/10

Eier:
Adamsløen boligselskap a/s
v/ P. Øverland.

Anmelder: 15950
Arkitekt P. W. Engelstad,
Ydnavn 14.

Sted:
Adamsløen
Olaf Ryes vei 63/65

Parcel nr.: kv. III

av

Tomt nr.:

til

Ansvarshavende:

Adr.

Veierklæring indkommet: 29.5.28

Gebyr: 1-1929 19/8. 5/1929

Færdigattest: 6 juni 1942.

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
180.8.28
REGULERINGSSJEFEN

Fakt. der Emmet 27/9-28

Utvarsel 5/1-1929
Brandv.

Reg chef
20/3.28 K

Overensdes hr. reguleringssjefen under henvisning til bilag nr. 1-9

Akers bygningschefs kontor den 20/3 1928

Johs Andreassen

Tilsendes hr. oppmålingssjefen til utførelse.
Akers reguleringssjefs kontor, den 22/3 1928

R. Berg

K. Ny situasjonsplan

RW.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 5-1929.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt P. W. Engelsborg,

under 19. mars 1928, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 47, *bruks nr.* 126,

tomt nr. 41, *vei* Stensgaten,

tilhørende Adamstuen Boligselskap A/S.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 14/11.41. *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 14/4.1942.

Vann- og Kloakkvesenet, den 16/12.1931.

Feiermesteren, den 31/8.1929.

Aker bygningskontroll 6. juni 1942.

Sverre Hurum (sign.)
Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Gebyr for tilsynet kr. 1625,00 er betalt 28 febr. 1929

Gnr 47 Bnr 126

Stensgt 41

Jnr 1928-1034

Våningshus

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2023
	202209933 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	STENSGATA 41	Eiendom:	47/126/0/0
Tiltakshaver:	Stensg 41 AS	Søker:	GOWENS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stensgata 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 31.01.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Stensg 41 AS, v/ Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Stensgata 41 AS v/adv. Søren Hjelm Friis

Leangbukta 40
1392 VETTRE

Dato: 11.04.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	09/878-8	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/13535 (Oppgis ved henv.)		

REGULERING AV FESTEAVGIFT FOR BOLIGFESTETOMT STENSGATA 41, GNR./BNR. 47/126

Vi viser til vårt brev datert 21.02.2018 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 47/126 ville bli regulert fra 01.03.2019.

Festeavgift fra 01.03.2019
Festeavgiften, kr 95 662, er fra 01.03.2019 oppregulert med 18,3 %. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til mars 2019. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 113 194.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten EHF 9908:874 780 782 faktura@ukn.oslo.kommune.no
Telefon: 21 80 21 80
Org.nr.: 874 780 782 Giro: 1315.01.01160
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no www.eby.oslo.kommune.no

(Vedlegg 5)

Gnr. 47 bnr. 126

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 14.12.1928 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

DAGBOKFØRT

05.FEB.82 003336
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

§ 2.
Festetiden.

Festetiden ~~skal anses~~ forlenges med 40 år regnet fra 1.3.1979. ~~Anses ville vil~~ ~~intet vilde ellers nå endelig medtak foreligge og kontrakten er undergang, jfr. § 15.~~

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 26.388,- beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 170,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang .

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke ofteře enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes tilmelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~opførelse av~~ tomt for påstående boligblokk

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige byggingsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ~~_____~~ måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ~~_____~~ måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, gruntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte sno inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rette tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

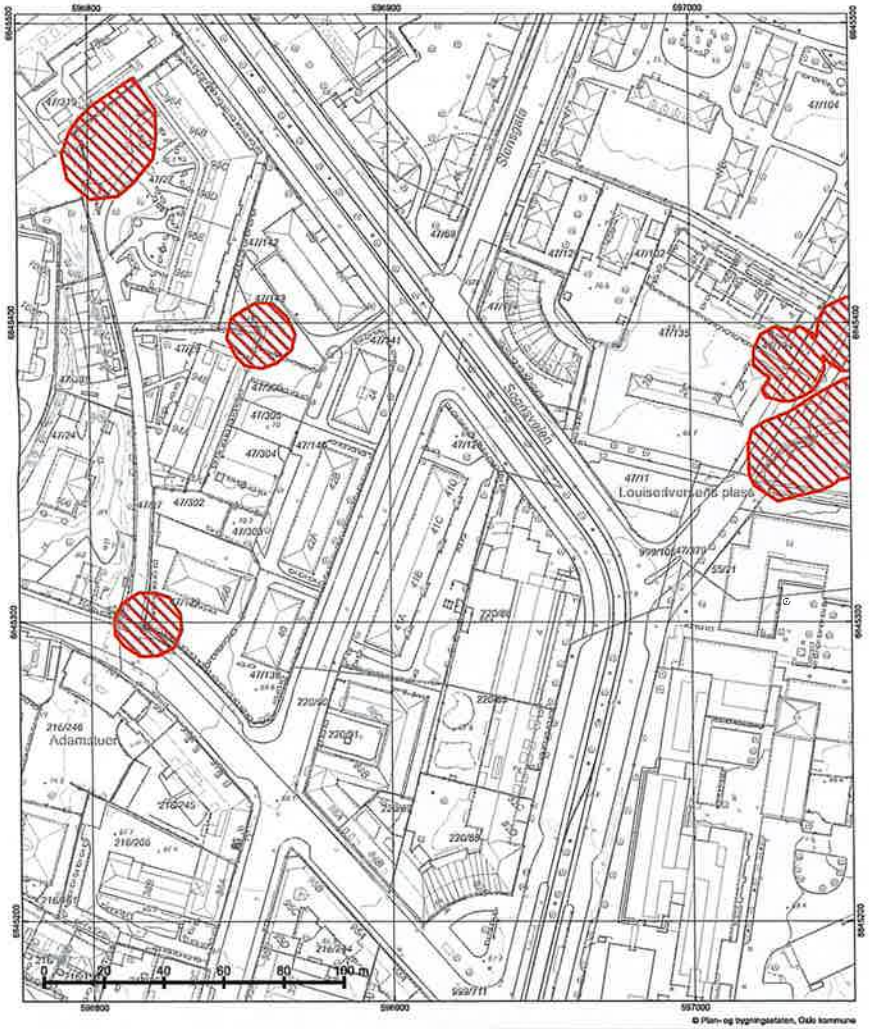
Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i tyddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.



Oslo

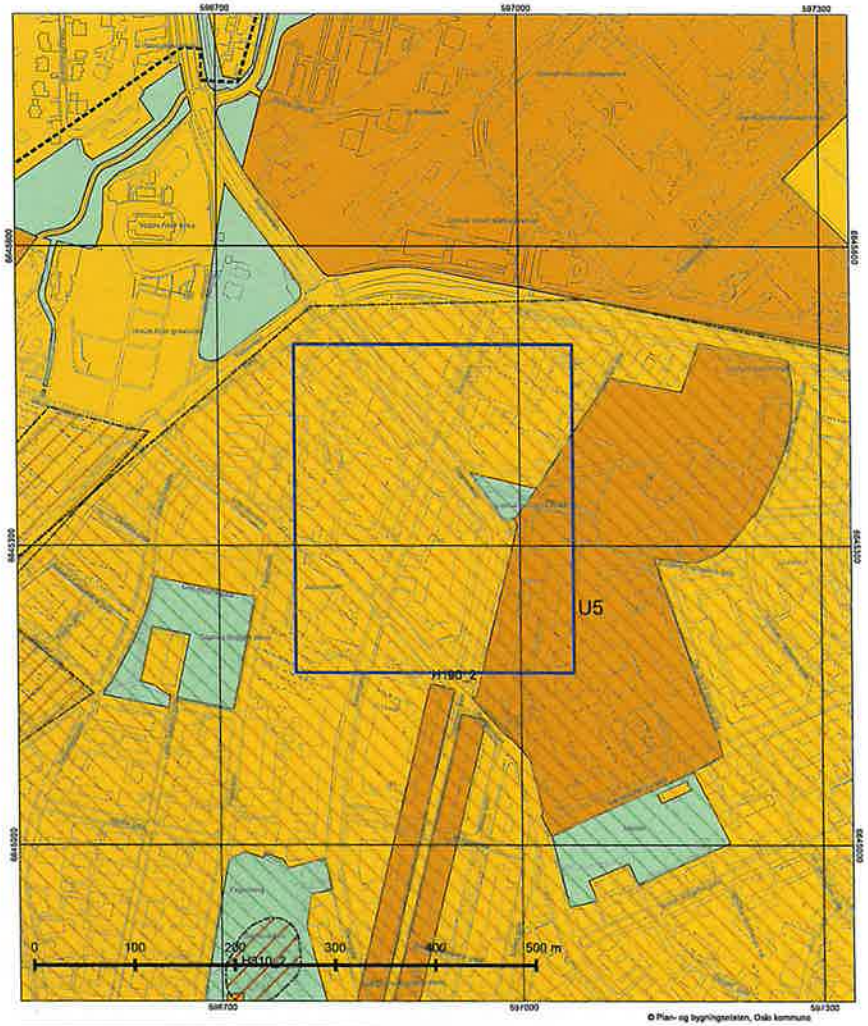
Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlotID/Best.nr: 330377/ 86517402
Adresse: STENSGATA 41B
Gnr/Bnr: 47/126
Deres ref.: 42404/ MKAM@MSNOP
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlotID/Best.nr: 330377/86517402
Deres ref.: 42404/ MKAM@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

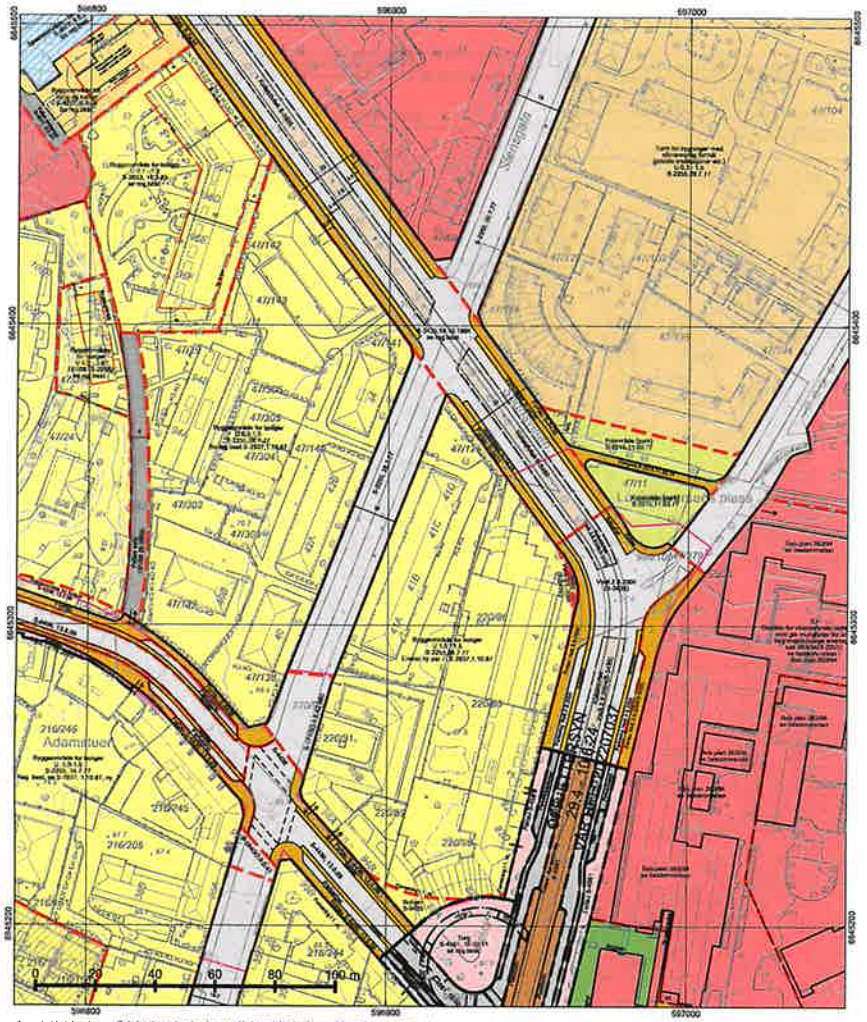
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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 eller kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lka
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: KDF-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmessig. Kan ikke brukes til byggesak.

PlotID/BesLnr: 3303777/ 86517402
Deres ref.: 42404/ MKAM@MSNOP
Adresse: STENSGATA 41B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/126

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veggrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelveg
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengeroverganger

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trasé for sporveg/forstadsbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering

- 560 - Spesialområde bevaring bolig
- 562 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålsavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengeroverganger
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålsgrense

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningers avgrensing i beb. plan
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3435

Reguleringsplan for Thereses gate, Sognsveien mellom Adamstuen og Kirkeveien, Høystandard holdeplass og sykkelvei.

Vedtaksdato: 19.10.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199150903
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V020804

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til endret reguleringsplan for Sognsveien på strekningen Ullevålsveien - Kirkeveien.
Planen omfatter nye trikkeholdeplasser ved Adamstuen, sykkelfelt og omregulering av regulert trafikkareal til "byggeområde for bolig". Alt er vist på tegning IEP-94001, datert 02.01.94, revidert 08.04.94.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

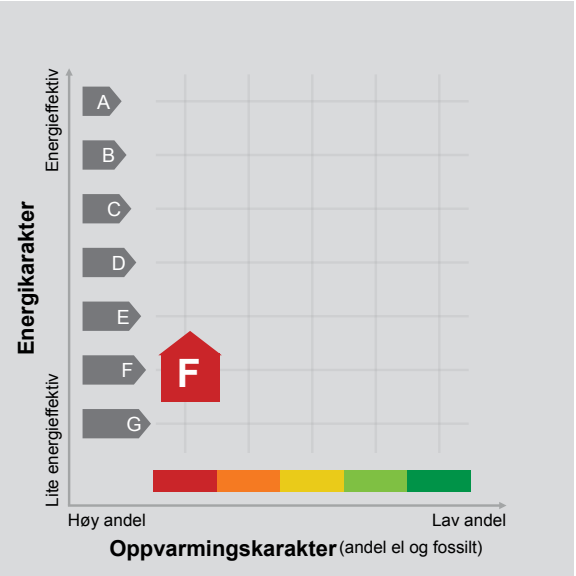
§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt og fortau.
Byggeområde: bolig

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk.

§ 4. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på refuger, gjerder, kollektivfelt etc. skal gjøres i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, Park- og idrettsvesenet og Oslo veivesen.

ENERGIATTEST

Adresse	Stensgata 41C
Postnummer	0451
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80129394
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194612
Dato	02.12.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/.

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/faktaark-til-enova.pdf).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Stensgata 41C - Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	17 min 1.4 km
Forskningsparken Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.8 km

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

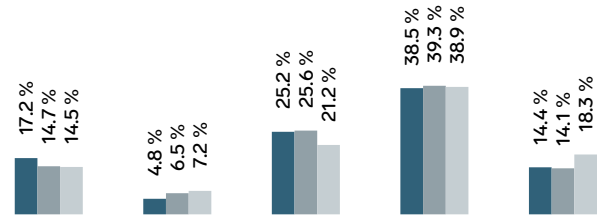
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Bunnpris Adamstuen Søndagsåpent	3 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

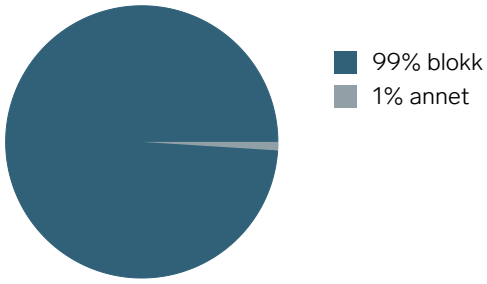
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Sport

Sophus Bugges plass Ballspill	5 min 0.4 km
Fagerborg videregående Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Ullevål	3 min
EVO Adamstuen	5 min

Boligmasse



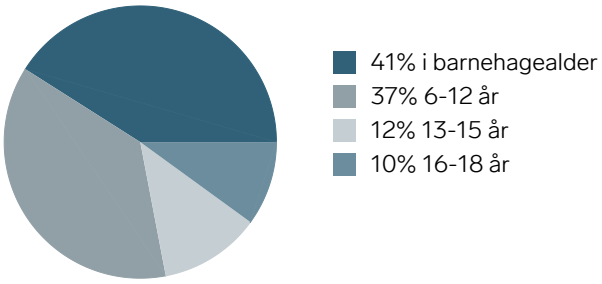
«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

Sitat fra en lokalkjent

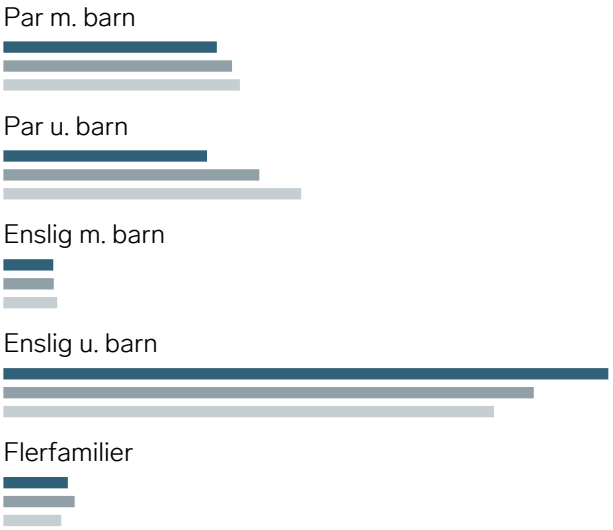
Varer/Tjenester

Valkyrien	16 min
Sykehusapoteket Oslo, Ullevål	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



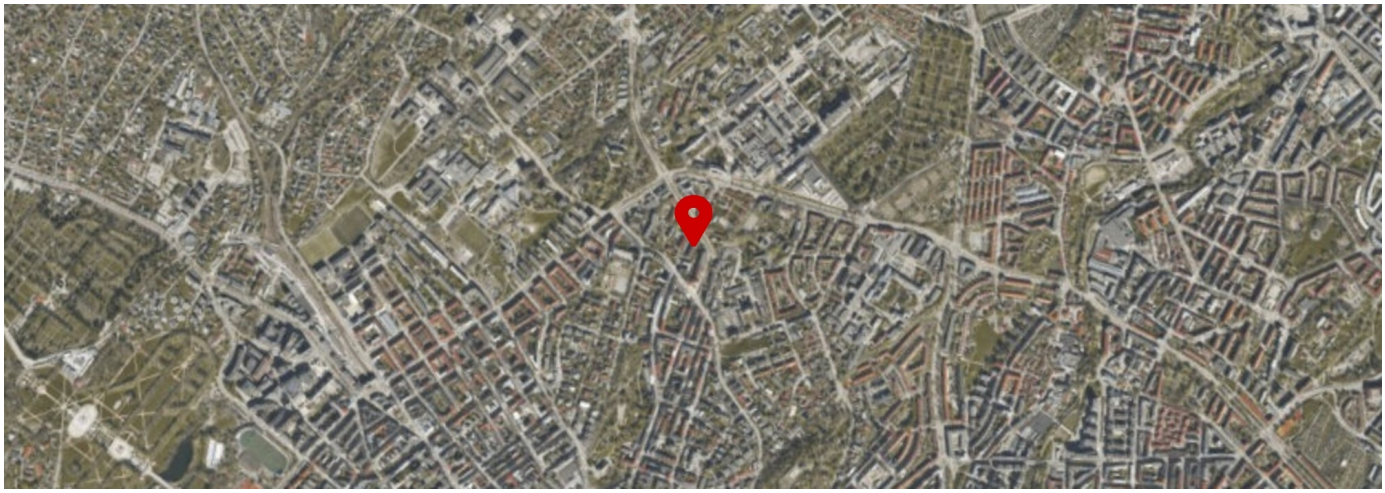
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN

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