# STENSGATA 26 B

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattester og byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Energiattest
Meglers verdivurdering
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Stensgata 26 B, 0358 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 194, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 06.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25065 **Referansenummer:** OQ7942

**Autorisert foretak:** Køste Takst

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

**Rapportansvarlig**



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.




### 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.




### 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.




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

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

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




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon. 11 i Eierseksjonssameiet Stensgaten 26.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

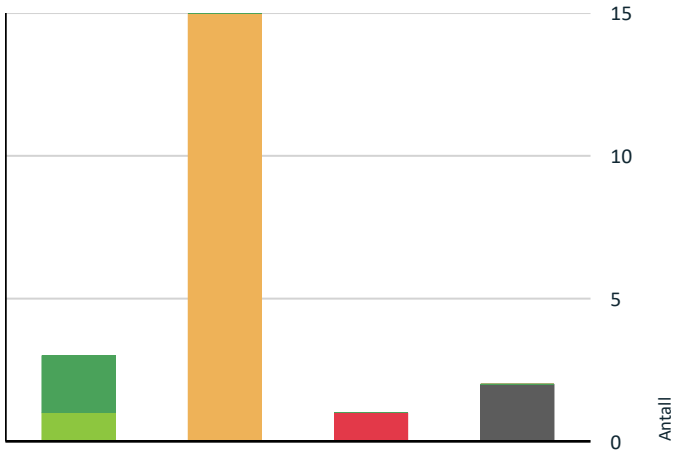
**Selveierleilighet**

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

Toaletttommet er utvidet inn i soverom nr. 2.
Foreligger tegninger på balkongen fra 2007 m/ ferdigattest.

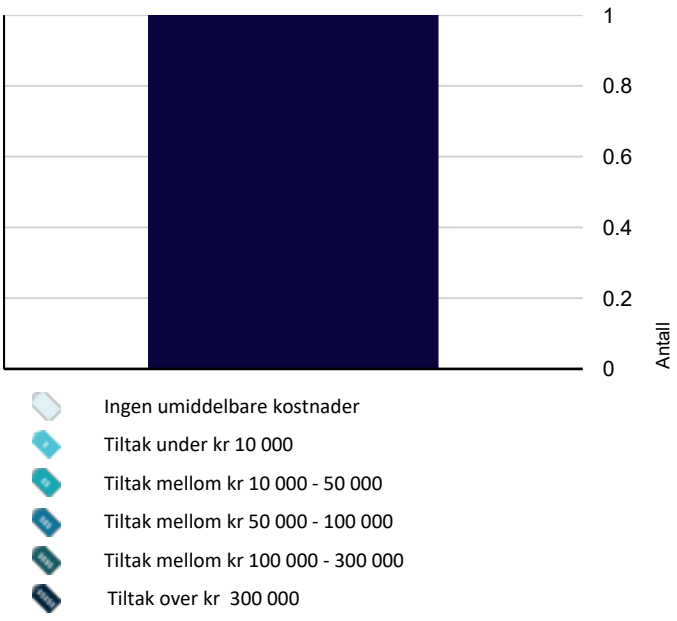
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Bolig Tilstandsrapport. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Leilighetens yttervegger er skrå i forhold til hverandre. Dette gjør at leiligheten fremstår vanskelig å måle opp, og det tas derfor forbehold om areal avvik. Det er ikke befart på fellesarealer, men målt opp boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen.

Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert. Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

**Selveierleilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Spesialrom > 4 etasje > Toalettrom m/ dusjkabinett > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**
1895

**Kommentar**
Iflg. Eiendomsregisteret.

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Bærer preg av noe etterslep av vedlikehold.
Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 1992

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Vinduer synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning, men de bærer preg av elde og det er registrert utvendig klima/værslitasje. Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet tatt alder i betraktnign, men enkelte vinduer har noe sig og går mot karmen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG2 er valgt på grunn det registrert og av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak. Vinduer må skiftes for å lukke avvik.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

### TG 2 Dører

Entrédør med ukjent brann- og lydklassifisering og alder.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er registrert at dør slår mot karm. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**
- Dører må justeres.

Elementer/materialer har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Innen "rimelig tid" bør det vurderes å planlegge tiltak. Før utskifting kan dør justeres, skifte pakninger og overflatebehandles.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 2006 (Produksjonsår)

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

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

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TG2 er valgt på grunn det registrert og av at elementer/ materialer har påbegynt værslitasje som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid og tilstand på overnevnte avvik. Justeringer, utskiftning av pakninger og overflatebehandling kan med fordel gjøres ut før man gjør større tiltak som utskiftning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra kjøkknen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4,6 m². dekket med treheller.

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er på ca. 97 cm.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Treheller bør overflatebehandles for å forlenge levetiden.

## TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten er via felles trappeløp i originalt smijern dekket med treverk dekket med belegg. Smijernsrekkverk med håndløper i tre. Malte overflater.

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

## TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er sameies ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1895. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameie vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameie bygningsmasse.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv:
1-stavs parkett i oppholdsrom fra 2015.

Vegger:
Malte slette overflater og strié i oppholdsrom. Ukjent alder på overflater, men malt i 2015, samt enkelte vegger er dekket med gips.

Himling:
Malte overflater og div. platehimling. Synlig bjelker på hovedsoverom.

Varierende takhøyde fra rom til rom.
Takhøyde i stue er på ca. 2,90 m. og på kjøkkenet på ca. 2,60 m. på soverom. Varierende høyder grunnet skjevheter i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Gulv:
Det er på kjøkkenet registrert noe svelling av parkett under kjøleskap etter tidligere lekkasje fra et eldre kjøleskap.
Det er stedvis registrert knirk på parkett, ellers synes gulvet å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje fra 2015 med enkelte merker, riper og sår.

Vegg/himling.
Overflater synes å ha en normal og forventet funksjon med stedvis noen merker og bruksslitasje på overflater.

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger som også er registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue og hovedsoverom er det målt høydeforskjell på over 15 mm. og over 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter. Skjevheter i gulvene/etasjeskillerene på resterende rom også av varierende grad, hvilket er normalt for eldre bygårder generelt.

Det er også gjort en vurdering mtp. alder og isolering i etasjeskille.

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

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

# Tilstandsrapport

## TG 0 Radon

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

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## TG 2 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe i bygget.

Det er ikke montert none ildsted i leiligheten.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Ikke feieluke i leiligheten da dette er felles pipeløp.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipeløp er synlig fra tre sider, og siste side er vendt mot byggets bærevegg mot nabogård.

Ref: Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere. Ikke feieluke i leiligheten da dette er felles pipeløp.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler å ta kontakt med styret for å høre om tilstanden på pipeløpet og om det er mulig å koble seg på før man evt. monterer ildsted.

## TG 1 Innvendige dører

3-speils dører i trekarm fra 2015.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Noen merker og sår, men ikke mer enn forventet bruksslitasje.

# KJØKKEN

## 4 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, malte overflater og belysning over x-finér benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/ bl.batteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryser. Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Det er montert komfyrvakt, men manger waterguard i oppvaskbenkeskap ift. alder og krav ved oppføring.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

Synlig svelling på benkeplaten rundt oppvaskkum.
Opplyst om undervarme på komfyren ikke fungerer.
Da det er plassert vaskemaskin i et rom uten sluk skal det monteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Justering av fronter og innredning vil forlenge levetiden på innredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Benkeplaten bør vedlikeholdes med sliping og behandling om mulig, men det er usikkert om hele skaden kan fjernes uten å gå gjennom finérlaget. Jevnlig vedlikehold vil forlenge levetiden, men på sikt kan utskifting bli nødvendig.

Juster hengsler og fronter for å forlenge levetiden. Regelmessig vedlikehold anbefales for å unngå unødvendig slitasje.

Komfyr må skiftes ut om evt. lokal utbedring ikke lar seg gjøre.

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketopp med kullfilter.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Rommet har ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.
Ved utskiftning av vinduer, bør disse har vindusventiler i karmene.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg.

Eier må kontrollere/avklare med styret i sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

# SPESIALROM

## 4 ETASJE > TOALETTROM M/ DUSJKABINETT

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom m/ dusjkabinett.

Gulv:
Gulv er dekket med fliser.
Det er ikke sluk i rommet, men direkte avløp fra sanitærinstallasjoner.

Vegg:
Vegger med fliser og malte slett himling.

Himling:
Malte slette overflater.

Innredning: Toalettrummet ble utvidet i 2015, og det er montert dusjkabinett, vegghengt toalett og servant i rommet.

Mekanisk avtrekksvifte ventilasjon, men mangler tilluftsventil under dørblad.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring. Uten dokumentasjon/prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ettersom rommet har dusjkabinett, men mangler sluk og membran, kan det ikke klassifiseres som et våtrom etter NS 3600.
Rommet mangler sluk og membran, noe som ikke er i samsvar med kravene til våtrom og har en høy risiko for fuktskader dersom det brukes som våtrom og evt lekkasje oppstår.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Økt risiko for fuktskader dersom lekkasjer oppstår slik rommet står i dag.
Dette rommet kan ikke klassifiseres som et våtrom etter NS 3600 fordi det mangler sluk og membran. Rommet må oppgraderes til våtromsstandard for å forhindre fuktskader og bygningsmessige konsekvenser.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Fordelerstokk i sjakt på badet med rør i rør m/ rør i rør uten endetettiing på rørene og synlig kobberrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vanskelig adkomst til fordelerskapet og stoppekran.
Sjakt har ikke flomsikring, det vil si at ved evt. lekkasje i sjakt synliggjøres ikke lekkasjen fra sjakt og vil kunne forårsake skader i konstruksjon over tid uten at man oppdager det før omfanget er stort.
Ved oppgradering av våtrom, vil der være naturlig å monterte fordelerskap med rør i rør med flomsikring til rom med sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kombinasjonen av manglende tettemuffer og umarkerte rørløp kan føre til vannlekkasjer som er vanskelige å lokalisere og begrense.

### TG 2 Avløpsrør

Felles soil i støpejern. skjult i konstruksjon. Eldre dato.
PVC-avløp fra sanitærinstallasjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje og fett.

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Ventilasjon

Bygget er fra 1899 og er opprinnelig bygd uten ventilasjon via yttervegg eller i vinduer.
Det er en vindusventil på kjøkkenet ellers naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Konsekvensgraden er moderat, siden mangelfull ventilasjon kan føre til redusert inneklimakvalitet og økt risiko for fukt- og muggproblemer, som påvirker helse og bygningens levetid.

## TG 2 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
Varmekabler på tolaettrom.

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El -tilsyn. TG er satt grunnet at anlegg fungerte på befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Panelovner har passert mer enn 50 % av forventet levetid, noe som innebærer økt risiko for funksjonssvikt over tid og kan kreve nærmere oppfølging eller planlegging for utskifting. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Holdes jevnlig under oppsikt. Utskiftninger av varmekilder for å lukke avvik.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert over himling på badet og adkomst via luke på sov nr. 2.
Ukjent alder og størrelse da bereder ikke har synlig stempling.

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

Avrenning fra bereder er ført til toalettrom uten sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Måler plassert på felles areal.
Det er skjult og åpnet anlegg.

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring fra Elektrikerkjeden Norgeseliten AS.**
   **Iflg. erklæring er det utført følgende.**
   **-Nytt fordelingsskap m/ jordfeilautomater**
   **-Varmekabler på toalett**
   **-stikk, lys og varme i alle rom**

   **Det er huket av for endringer på anlegget, dette betyr at hele anlegget ikke er tatt ved oppussing i 2015.**

   **I 2024 var det el-kontroll av Elvia:**

   **Fagerborg Installasjon AS har lukket avvikene som ble påpekt av Elvia:**
   **Fjerner automat sikringen, monterer ny automat sikring gjelder kurs 3. Sjekker og målt på kurs 6 OK.**
   **Sjekk av bryter i stua.**
   **Sjekk av komfyrvakt.**

   **El-kontrollen er avsluttet av Elvia etter mottatt dokumentasjon på at avvik er lukket i 2025.**

   **Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.**

**Inntak og sikringsskap**

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

# Tilstandsrapport

**Ja Tilstandsgrad er satt grunnet manglende samsvarserklæring på hele anlegget.**

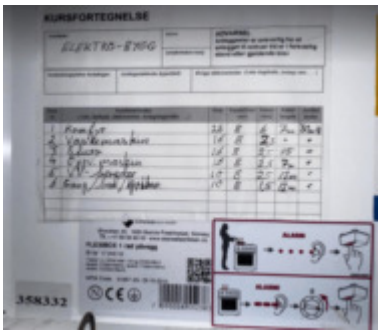
**Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.**

**Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.**

**Generell kommentar**

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.






## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere og pulverapparat.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Nytt i 2025 etter befaring.**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

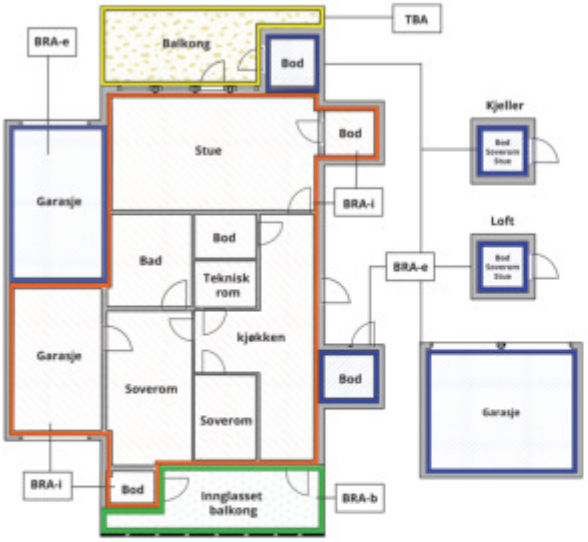
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om branncceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4 etasje | 65 | | | 65 | |
| Kjellerbod | | 7 | | 7 | |
| Bod i kjeller | | 3 | | 3 | |
| Trapperom | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **65** | **12** | | | |
| **SUM BRA** | **77** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4 etasje | Entré, Soverom, Toalettrom m/ dusjkabinett, Stue, Kjøkken | | |
| Kjellerbod | | Bod | |
| Bod i kjeller | | Bod | |
| Trapperom | | Bod | |

**Kommentar**

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Seksjonen er på ca. 64,5 m². og er derav rundet opp til 65 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 7 m².
Leiligheten disponerer en bod i trapperom på ca. 2 m².
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 6 m² gulvareal, men kun ca. 3 m². er målbart. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Toaletttommet er utvidet inn i soverom nr. 2.
Foreligger tegninger på balkongen fra 2007 m/ ferdigattest.

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameie har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygårder kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 65 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.3.2025 | Per Køste | Takstingeniør |
| | Mathias Lindeman | Kunde |

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 194 | 0 | 11 | 837.7 m² | Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no | Eiet |

**Adresse**
Stensgata 26 B

**Hjemmelshaver**
Lindeman Mathias

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Eierseksjonssameiet Stensgaten 26 | 79 / 1324 | Phm Forvaltning AS | 996495647 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentral og meget attraktiv beliggenhet ved Bislett/Adamstuen i den enveiskjørte delen av Stensgaten. Kort vei til alle typer forretninger og servicetilbud. Nærhet til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.
Sameiet består av 15 seksjoner

**Om tomten**

Asfaltert bakgård og adkomst til leiligheter i stallbygning.

**Tinglyste/andre forhold**

Pantattest er ikke innhentet for eiendommen. På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

**Andre forhold**

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

**Eiendomsopplysninger**

Boligblokk på 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft fra 1899. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein, pusset og malt. Saltak i treverk dekket med korrugerte plater. Det er påvist skjevheter i gulvene/etasjeskilleren og registrerte skjevheter, setninger og nivå forskjeller på konstruksjon hvilket er normalt for eldre bygårder generelt. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein med tidstypisk kjeller fra 1800-tallet. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

**Standard**

Den gjennomgående selveierleilighet befinner seg i gårdens i 4 etg. og består av: Entré/gang, toalett m/ dusjkabinett, 2 soverom, kjøkken med utgang til balkong og stue.
Det bemerkes at leiligheten ikke har et komplett bad med sluk og tettesjikt, men et toalettrom med dusjkabinett med direkte avløp til soil.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Fremvist | Ikke vist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OQ7942

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Premium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 321250056 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mathias Lindeman |

| Gateadresse |
| --- |
| Stensgata 26 B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0358 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250056

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært, men mangler dokumentasjon på arbeidet. Toalettrommet ble pusset opp våren 2015. Det ble da lagt varmekabler i gulv, nye fliser og satt inn nytt dusjkabinett. Toalettrommet har ikke membran eller sluk.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja, av faglært, men mangler dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap m/jordfeilautomater, varmekabler i badegulv, stikk, lys og varme i alle rom, åpent/skjult anlegg. Arbeidet ble utført mai 2015.

Arbeid utført av: Elektrikerkjeden Norgeseliten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fagerborg installasjon har utført kontroll av el-anlegget februar 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Omfattende oppussing av leiligheten ble utført av faglærte i 2015, men mangler dokumentasjon på arbeidet.

Document reference: 321250056

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har planer om å igangsette renovasjon av tak og piper i løpet av 2025, noe som vil kunne medføre økte felleskostnader. Styret vil fremme forslag om finansiering gjennom økt fellesgjeld med mulighet for individuell nedbetaling, eller gjennom salg av loftseksjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321250056

## Tilleggskommentar

Temperatur på blandebatteriet til dusjkabinettet er vanskelig å justere/hjulet er hardt å vri på. Komfyren har noen defekte komponenter. Undervarmen fungerer ikke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321250056

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mathias Lindeman | cc0e075ddf9f9c7061123bc7 4d22e1f810e10358 | 13.03.2025 12:18:37 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 321250056

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

# INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 04.03.25

# Boligopplysninger

**Seksjon:** 11
**Boligselskap:** EIERSEKSJONSSAMEIET STENSGATEN 26 **Bolignr.:**
**Adresse:** Stensgata 26 C, 0358 Oslo **Etasje:** 1.etg
**Areal:**
**Eier(e):** Mathias Lindeman

## Felleskostnader

Månedlig fakturering.

| Fakturalinje | 2025-03 | 2025-04 | 2025-05 | 2025-06 | 2025-07 | 2025-08 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 3 578 | 3 578 | 3 578 | 3 578 | 3 578 | 3 578 |
| Renter og avdrag bank | 1 209 | 1 209 | 1 209 | 1 209 | 1 209 | 1 209 |
| **Total** | 4 787 | 4 787 | 4 787 | 4 787 | 4 787 | 4 787 |

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

## Andel fellesgjeld for Seksjon

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| DNB BANK ASA 7,25% Annuitetslån, Info pr 01.02.25 | 12 | 2 179 321 | 140 658 | 07.07.22 - 07.07.42 |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| DNB BANK ASA - 7,25% Annuitetslån, Info pr 01.02.25 | 12 | 2 179 321 | 07.07.22 - 07.07.42 |

## Selskap og eiendom

**Selskap:** EIERSEKSJONSSAMEIET STENSGATEN 26 (orgnr. 996495647)
**Antall enheter:** 14
**Styrets e-post:** christian.falch@gmail.com
**Styreleder:** Christian Falch (91185912)
**Forsikring:** Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85558144)
**Festet tomt:** Nei
**Gnr/Bnr:** 216/194
**Dyrehold:** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
**Forkjøpsrett:** Ingen

# Skattemelding 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld:** | kr 142 945,00 | **Andre inntekter:** | kr 824,00 |
| **Formue:** | kr 12 926,00 | **Utgifter:** | kr 10 415,00 |

# Merknader

Felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale kostnader, forsikring bygget, vaktmester, regnskapsførsel, bredbånd Telia X (TV-kanaler må bestilles for egen regning).

Vedrørende garasjeleie representeres dette via Adams Express. Disse fordeles ut fra innmeldt interesse og ansiennitet så ny eier har mulighet til å melde sin interesse til ham for å stille seg i kø, men at plasser ikke overdras til ny kjøper sammen med salg.

# Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.385,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

# Innkalling til ordinært årsmøte 13.05.2024 for Eierseksjonssameiet Stensgaten 26.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

Klikk her for å bli overført til Microsoft Teams møterom.

Møte-ID: 371 569 349 034 - Passord: Qym2LA

Det er også mulig å ringe inn på telefon:

+47 21 40 20 33,,724289636# Norway, Oslo

Telefonkonferanse-ID: 724 289 636#

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Godkjenning av regnskap og gjennomgang av budsjett
Sak 4: Personvalg (valg av styremedlemmer)

## Sak 1: Konstituering

Det skal velges møteleder og protokoll vitner. Innkallingen og dagsorden skal godkjennes. Styret har ikke mottatt noen spesielle saker som skal opp til avstemming.

**Forslag til vedtak:**
"Forretningsfører Pål Andreas Martin velges til møteleder og fører protokollen. Styreleder Christian Falch og styremedlem Wenche Gjerde signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**
"Forslag avvises"

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport legges frem til gjennomgang og med eventuelle kommentarer.

**Styrets forslag til vedtak:** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot**
"Forslag avvises"

## Sak 3: Godkjenning av regnskap og gjennomgang av budsjett

Resultatet for året viser et overskudd med kr 20 789 mot budsjett 17 386. Dette medførte en endring i disponible midler på kr -45 269. Saldo på bankkonto ved utgangen av året viser et innskudd på kr 178 802. Sameiets gjeld ble i 2023 nedbetalt med kr 66 057 og ny lånesaldo per 31.12.2023 er på kr 2 252 509. Se ellers i noter i regnskapet.

Til orientering legger styret frem sameiets budsjett for 2024. Sameiets økonomiske stilling per i dag er ganske stram og det er ikke nok inntekter til å dekke løpende kostnader. Styret har derfor vedtatt en endring i felleskostnadene fra og med juni med et påslag på 8%.

Til orientering har styret gjort et vedtak ved å kreve inn en ekstra innbetaling på kr 100.000 i felleskostnadene fordelt over perioden 01.07.24 - 31.12.24. Dette etter anbefaling fra forretningsfører for å sikre drift og likviditet.

**Forslag til vedtak:**
"Årsmøte godkjenner regnskapet for 2023 med overskudd kr 20 789 og resultatet overføres til egenkapital.

Budsjettet for 2024 med overskudd kr 87 472 godkjennes og tas til orientering."

**Mot**
"Forslag avvises"

## Sak 4: Personvalg (valg av styremedlemmer)

Det skal velges styreleder (1 år), ett styremedlem (2 år) og ett varamedlem (1 år)

På valg er styreleder Christian Falch, Trine Alderin og Eivind Fosse.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

# Styrets årsrapport 2023
# Sameiet Stensgata 26, 0358 Oslo

---

**STYRET**
Sameiet har siden siste ordinære årsmøte hatt følgende styre:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Christian Falch | (valgt i 2023 for 1 år) * |
| Styremedlemmer: | Wenche Gjerde | (valgt i 2023 for 2 år) |
| | Trine Alderin | (valgt i 2022 for 2 år) * |
| Varamedlem: | Eivind Fosse | (valgt i 2023 for 1 år) * |

Personer på valg = *

**VALG**
Styreleder velges hvert år.
Styremedlemmer velges for to år slik at de overlappes.
Varamedlemmer velges hvert år.
Styret fremmer likestilling.

**REVISOR**
Sameiet har ikke revisor. Regnskapet er tilgjengelig for gjennomgang hos forretningsfører

**ORGANISASJONSNUMMER.**
Sameiets organisasjonsnummer er: 996 495 647

**FORSIKRING.**
Sameiet har forsikring av bygget gjennom Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummer 85558144

**REGNSKAP – FORRETNINGSFØRER**
PHM Forvaltning AS – Org. 977 023 017, Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk.
Telefon: 67 81 88 00 - E-post: forvaltning@pmh.no

**REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT**
Regnskapsførselen er utørt i henhold til kontrakt.
Forretningsfører er Pål A. Martin, E-post: pal.martin@phm.no

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
Resultatet for året viser et overskudd med kr 20 789 mot budsjett 17 386. Dette medførte en endring i disponible midler på kr -45 269. Saldo på bankkonto ved utgangen av året viser et innskudd på kr 178 802. Sameiets gjeld ble i 2023 nedbetalt med kr 66 057 og ny lånesaldo per 31.12.2023 er på kr 2 252 509. Se ellers i noter i regnskapet.

# Styrets årsrapport 2023
# Sameiet Stensgata 26, 0358 Oslo

---

**BUDSJETT FOR 2024**
Til orientering legger styret frem sameiets budsjett for 2024. Sameiets økonomiske stilling per i dag er ganske stram og det er ikke nok inntekter til å dekke løpende kostnader. Styret har derfor vedtatt en endring i felleskostnadene fra og med juni med et påslag på **8%.**

**Til orientering har styret gjort et vedtak ved å kreve inn en ekstra innbetaling på kr 100.000 i felleskostnadene fordelt over perioden 01.07.24 - 31.12.24. Dette etter anbefaling fra forretningsfører for å sikre drift og likviditet.**

Med oppsatt budsjett vil dette utgjøre 87 472 i overskudd som vil holde regnskapet i balanse.

**ARBEIDSMILJØ**
Sameiet hadde ved årsskifte en deltidsansatt.

**YTRE MILJØ**
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn vanlig.

**BYGNINGER OG FORSIKRINGER**
Sameiet består av 15 boligseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnummer 216 og bruksnummer 194 i Oslo kommune.
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 85558144.
All kontakt med forsikringsselskap skal godkjennes av styret først.

**EIERFORHOLDENE I SAMEIET**

| Seksjon | Eier |
|---|---|
| 1 | Hoa Thi Tuyet Tran, Karl Nguyen, Knut Dissen |
| 2 | Hege Trygvesdatter Jensen |
| 3 | Helene Victoria Bredal |
| 4 | Even Homb |
| 5 | Truls Borch-Jenssen |
| 6 | Wenche Gjerde |
| 7 | Tora Lie Brunborg, Joar Nedberg |
| 8 | Ida Lindeman |
| 9 | Eivind Fosse, Frida Bowe |
| 10 | Christian Falch, Vigdis Holm |
| 11 | Mathias Lindeman |
| 12 | AS Adams Express Eiendom |
| 13 | AS Adams Express Eiendom |
| 14 | Tone Wang |
| 15 | Trine Alderin |

# Styrets årsrapport 2023
# Sameiet Stensgata 26, 0358 Oslo

---

**STYRETS AKTIVITET I 2023**
Styret har igangsatt mindre vedlikeholdsprosjekter samt forsøkt finne løsning på lekkasjer i tak på loft rundt piper. Styret har også godkjent reparasjon av tak over boder bak stallbygning pga. lekkasje.

**STYRETS PLANER 2024**
Styret jobber med å lage vedlikeholdsbehovsplan. I den forbindelse vil det bli innhentet tilstandsrapporter på flere områder som vil danne grunnlag for vedlikeholdsplan. I tillegg vil styret vedlikeholde det elektriske anlegget etter vinterens kuldeperioder for å være sikret mot frost i kjeller og i takrenner i fremtiden.

Oslo, 27 april 2024

Styret i Stensgata 26

| | | |
|---|---|---|
| Christian Falch | Wenche Gjerde | Trine Alderin |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

# Eierseksjonssameiet Stensgaten 26

# Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

# Resultatregnskap år 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Fellesinntekter | | 627 401 | 582 716 | 632 663 | 768 597 |
| **Sum inntekter** | | **627 401** | **582 716** | **632 663** | **768 597** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 1 | 14 605 | 14 605 | 13 805 | 14 605 |
| Kommunale avgifter | | 165 926 | 141 097 | 164 952 | 172 000 |
| Strøm og varme | | 27 396 | 30 848 | 36 024 | 30 000 |
| TV og bredbånd | | 32 726 | 47 817 | 13 668 | 16 000 |
| Andre driftskostnader | 2 | 3 392 | 7 075 | 3 020 | 3 600 |
| Vaktmester og renhold | 3 | 51 848 | 48 638 | 54 000 | 47 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 4 | 15 677 | 1 666 497 | 85 000 | 80 000 |
| Forretningsførsel og honorarer | 5 | 46 003 | 47 186 | 47 368 | 45 120 |
| Forsikring | | 116 906 | 102 748 | 109 440 | 122 000 |
| Andre kostnader | | 966 | 856 | 3 000 | 0 |
| **Sum kostnader** | | **475 445** | **2 107 367** | **530 277** | **530 325** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **151 956** | **-1 524 651** | **102 386** | **238 272** |
| | | | | | |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 11 460 | 10 098 | 10 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | | 142 627 | 91 539 | 95 000 | 160 800 |
| **Sum finans** | **6** | **-131 167** | **-81 441** | **-85 000** | **-150 800** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **20 789** | **-1 606 092** | **17 386** | **87 472** |

# Balanse 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Tomt | | 625 000 | 625 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **625 000** | **625 000** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 8 531 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 71 781 | 100 692 |
| **Sum fordringer** | | **71 781** | **109 223** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | | **178 802** | **208 464** |
| **Sum omløpsmidler** | | **250 583** | **317 688** |
| **Sum eiendeler** | | **875 583** | **942 688** |

# Balanse 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | -1 423 843 | -1 423 843 |
| Årets resultat | | 20 789 | 0 |
| **Sum egenkapital** | | **-1 403 054** | **-1 423 843** |
| **Gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 2 252 509 | 2 318 566 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **2 252 509** | **2 318 566** |
| Leverandørgjeld | | 7 156 | 22 001 |
| Kortsiktig gjeld til det offentlige | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 13 392 | 10 519 |
| Påløpte kostnader | | 2 141 | 2 412 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 439 | 13 033 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **26 128** | **47 964** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **875 583** | **942 688** |

STABEKK, 31.12.2023
Eierseksjonssameiet Stensgaten 26

| | | |
|---|---|---|
| Christian Magnus Falch | Wenche Gjerde | Trine Alderin |
| Styrets leder | Styremedlem | 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 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar vaktmester | 12 800 | 12 800 | 12 000 | 12 800 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 805 | 1 805 | 1 805 | 1 805 |
| **Sum lønnskostnader** | **14 605** | **14 605** | **13 805** | **14 605** |

## Note 2 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Blomster, hageutgifter etc | 1 079 | 0 | 0 | 0 |
| Lyspærer og batterier | 0 | 940 | 800 | 0 |
| Dugnadsrelaterte kostnader | 0 | 80 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 0 | 3 759 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 314 | 2 296 | 2 220 | 3 600 |
| **Sum andre kostnader** | **3 392** | **7 075** | **3 020** | **3 600** |

## Note 3 Vaktmester og renhold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Avfall og deponikostnader | 2 820 | 3 408 | 2 500 | 0 |
| Snørydding/strøing/feiing | 31 781 | 29 400 | 35 000 | 35 000 |
| Skadedyrkontroll | 10 335 | 9 705 | 10 000 | 12 000 |
| Brannalarmavtale | 6 913 | 6 125 | 6 500 | 0 |
| **Sum vaktmester og renhold** | **51 848** | **48 638** | **54 000** | **47 000** |

## Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold diverse | 0 | 0 | 0 | 30 000 |
| Vedlikehold utendørs | 0 | 600 | 0 | 0 |
| Vedlikehold callinganlegg | 7 436 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold hage | 0 | 997 | 0 | 0 |
| Vedlikehold oppganger | 0 | 140 063 | 0 | 0 |
| Vedlikehold kjeller | 0 | 4 813 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektrisk | 0 | 0 | 0 | 50 000 |
| Vedlikehold brannteknisk | 0 | 14 744 | 0 | 0 |
| Vedlikehold dører/låser | 8 241 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold piper | 0 | 0 | 85 000 | 0 |
| Vedlikehold fasade | 0 | 1 056 809 | 0 | 0 |
| Vedlikehold bakgård | 0 | 174 640 | 0 | 0 |
| Vedlikehold vinduer | 0 | 273 833 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikehold** | **15 677** | **1 666 497** | **85 000** | **80 000** |

## Note 5 Honorarer

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførsel fast | 43 363 | 40 333 | 43 368 | 45 120 |
| Forretningsførsel diverse | 0 | 4 453 | 1 500 | 0 |
| Styreportal | 2 640 | 2 400 | 2 500 | 0 |
| **Sum honorar** | **46 003** | **47 186** | **47 368** | **45 120** |

## Note 6 Finans

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 0 | 0 | 500 | 0 |
| Kundeutbytte | 11 460 | 10 098 | 9 500 | 10 000 |
| **Sum finansinntekter** | **11 460** | **10 098** | **10 000** | **10 000** |
| Renter lån 1636.58.34184 | 142 627 | 0 | 0 | 160 800 |
| Renter lån 2022 | 0 | 91 539 | 95 000 | 0 |
| **Sum finanskostnader** | **142 627** | **91 539** | **95 000** | **160 800** |
| **Sum finans** | **-131 167** | **-81 441** | **-85 000** | **-150 800** |

## Note 7 Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| **DnB (Lån 2022)** | | |
| Renter 31.12.23: 7,25%, løpetid 20 år | | |
| Opprinnelig 2022 | 2 350 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 31 434 | |
| Nedbetalt i år | 66 057 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 2 252 509 |
| Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2042 | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **2 252 509** |

## Note 8 Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **269 723** | **355 469** |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 20 789 | -1 606 092 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -66 057 | 1 520 346 |
| B. Årets endring i disponible midler | -45 269 | -85 745 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **224 455** | **269 723** |

# Stensgaten 26 - Årsregnskap 2023.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Falch, Christian Magnus** | **2024-04-29** |

Identifikasjon

bankID Falch, Christian Magnus

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Alderin, Trine** | **2024-04-29** |

Identifikasjon

bankID Alderin, Trine

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gjerde, Wenche** | **2024-04-29** |

Identifikasjon

bankID Gjerde, Wenche

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

# Eierseksjonssameiet Stensgaten 26

Protokoll for ordinært årsmøte 13.05.2024

6 av 15 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok digitalt

## Sak 1: Konstituering

Det skal velges møteleder og protokoll vitner. Innkallingen og dagsorden skal godkjennes. Styret har ikke mottatt noen spesielle saker som skal opp til avstemming.

**Forslag til vedtak:** - Enstemmig vedtatt

> "Forretningsfører Pål Andreas Martin velges til møteleder og fører protokollen. Styreleder Christian Falch og styremedlem Wenche Gjerde signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets årsrapport legges frem til gjennomgang og med eventuelle kommentarer.

**Styrets forslag til vedtak:** - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Kommentar: Styrets årsrapport ble gjennomgått og styreleder besvarte på noen spørsmål fra de fremmøtte. Styreleder kommenterte noen utfordringer på taket rundt pipene som bør utbedres, men hele taket må etter noen år vurderes utskiftet. Styret vil komme en plan om dette senere. Ellers var det ingen spesielle bemerkninger og rapporten ble enstemmig godkjent.

## Sak 3: Godkjenning av regnskap og gjennomgang av budsjett

Resultatet for året viser et overskudd med kr 20 789 mot budsjett 17 386. Dette medførte en endring i disponible midler på kr -45 269. Saldo på bankkonto ved utgangen av året viser et

innskudd på kr 178 802. Sameiets gjeld ble i 2023 nedbetalt med kr 66 057 og ny lånesaldo per 31.12.2023 er på kr 2 252 509. Se ellers i noter i regnskapet.

Til orientering legger styret frem sameiets budsjett for 2024. Sameiets økonomiske stilling per i dag er ganske stram og det er ikke nok inntekter til å dekke løpende kostnader. Styret har derfor vedtatt en endring i felleskostnadene fra og med juni med et påslag på 8%.

Til orientering har styret gjort et vedtak ved å kreve inn en ekstra innbetaling på kr 100.000 i felleskostnadene fordelt over perioden 01.07.24 - 31.12.24. Dette etter anbefaling fra forretningsfører for å sikre drift og likviditet.

**Forslag til vedtak:** - Enstemmig vedtatt

> "Årsmøte godkjenner regnskapet for 2023 med overskudd kr 20 789 og resultatet overføres til egenkapital.
>
> Budsjettet for 2024 med overskudd kr 87 472 godkjennes og tas til orientering."

Kommentar: Forretningsfører gikk gjennom regnskapet for 2023 og besvarte enkelte spørsmål. Tallene i budsjettet for 2024 ble gjennomgått og det fremkom ingen spesielle kommentarer.

## Sak 4: Personvalg (valg av styremedlemmer)

Det skal velges styreleder (1 år), ett styremedlem (2 år) og ett varamedlem (1 år)

På valg er styreleder Christian Falch, Trine Alderin og Eivind Fosse.

**Styreleder (1 år)**

Christian Falch enstemmig valgt

**Styremedlem (2 år)**

Trine Alderin enstemmig valgt

**Varamedlem (1 år)**

Tone Wang enstemmig valgt

Møtet ble hevet klokken 18:35

# Ordinært årsmøte 13.05.2024 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Martin, Pål Andreas** | **2024-05-14** |

Identifikasjon

Martin, Pål Andreas

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Falch, Christian Magnus** | **2024-05-13** |

Identifikasjon

Falch, Christian Magnus

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gjerde, Wenche** | **2024-05-15** |

Identifikasjon

Gjerde, Wenche

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

# VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

# VEDTEKTER

## § 1. Navn, forretningskontor og formål.

Sameiet har forretningsadresse i Oslo.
Sameiet består av 11 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Stengaten 26 (gnr. 216 bnr. 194) i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disponeringsrett til den leilighet/forretningslokale som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet, jfr. § 6 om godkjennelse.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

## § 3. Fellesutgifter (husleie).

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

## § 4. Vedlikehold.

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

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonene, og for elektriske ledninger regnes fra og med boilgseksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

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

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

**§ 5. Vedlikeholdsfond.**

Sameiermøtet oppretter et fond tildekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6. Godkjennelse av sameiere.**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 7. Styret.**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå a en leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

**§ 8. Styrets vedtak.**

Styret står for forvaltningen av felles anliggende der i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

**§ 9. Firmategning.**

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

**§ 10. Sameiermøte.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel , om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

**§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg.
5. Godtgjøring til styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 12. Møteledelse og avstemming.**

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

**§ 13. Om sameiermøtet.**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være ti stede på sameieremøtet, med mindre der er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra hver forretningsseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

**§ 14. Revisor.**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

**§ 15. Sikkerhet.**

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 15.000,- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelse overfor sameiet.

**§ 16. Mislighold.**

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelser i vedtektene og husordensreglene.

**§ 17. Bygningsmessige arbeider.**

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

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

**§ 18. Endring i vedtektene.**

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

**§ 19. Forholdet til lov om eierseksjoner.**

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

# H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

**STENSGATEN 26, 0358 OSLO**

1. Hver leieboer plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet og for at han, hans husstand, framleietaker samt alle som han gir adgang til leiligheten eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for noen.

2. Musikk, radio, grammofon, dans må ikke - uten spesiell tillatelse - høres i tiden
   fra kl. 17.00 til kl. 19.00, samt
   fra kl. 23.00 til kl. 07.00 morgen.
   Musikkundervisning må ikke gis uten eierens tillatelse.

3. Port holdes stengt etter kl. 22.00. Ytterdøren skal alltid holdes låst.

4. Banking av tepper og risting av klær må bare foretas på dertil anvist plass.

5. Bruken av fellesareal skjer i fastsatt tur og orden. Vaktmesterens anvisninger må følges. Etter bruken skal enhver sørge for at alt er i god skikk og orden. Klesvask i leilighet er bare tillatt dersom det nyttes typegodkjente vaskemaskiner og utleiers samtykke er innhentet. Vask må bare henges til tørk i gårdens tørkerom og ikke på gårdsplassen.

6. Ved kan ikke lagres i kjeller. Gå ikke med brennende fyrstikker eller bart lys på loft og i kjeller.

7. I vintertiden må følgende iakttas:
Kjellervinduer må holdes godt tillukket slik at frysning unngås. Ytterdører og dører til w.c. må holdes lukket. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet således at frysning av vann - og kloakkledninger unngås.

8. På gårdsplass, i oppganger, kjellerganger etc. må ikke anbringes kjøretøier, vogner, sykler, brensel eller annet uten særskilt anvisning.

9. Avfall må henlegges i dertil anbrakte beholdere, hvis lokk alltid må holdes ordentlig lukket. Husk rotteplagen. Unngå ethvert spill.

10. Dyr må ikke holdes uten eierens samtykke.

11. Leiligheten må ikke skades med skarpe vaskemidler eller ved spikring i veggene. X-kroker el.lign. må brukes ved opphenging av bilder.

12. Husk: Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper hygge og tilfredshet.

# FERDIGATTESTER OG BYGGETEGNINGER

V. D. J. No. 269/94
3 Bilag.

Tomtedelen
af Sagnlien
i Akersh. Bestum

TAKSKONDUKTØR 1216/94 KRISTIANIA

1267/94

# Expeditions-Dokument

angaaende Et Taaningehus

paa Matr.-No. 25 Thunegaden

Indleveret 26 Mai 1894 Attesteret 16. 5. 95.

Overendes K. Opmaalingsdirektion
til Erklæring.
Christiania 26 Mai 1894
Chr. Linthoe

329/94 Intet at bemærke
T. u. s.
Theodor Caspari.

Overendes den anden Sundhedskommission. Intet at bemærke ved Projektet. Anmelderen indstiller til Approbation dog bør Vaggen A ~~mothaves~~ de forskjellige Etager sættes lige over hinanden og udføres af Grundmur for at give Forsede-vaggen mer Stivhed. —

Christiania den 28 Mai 1894.
Chr. Linthoe

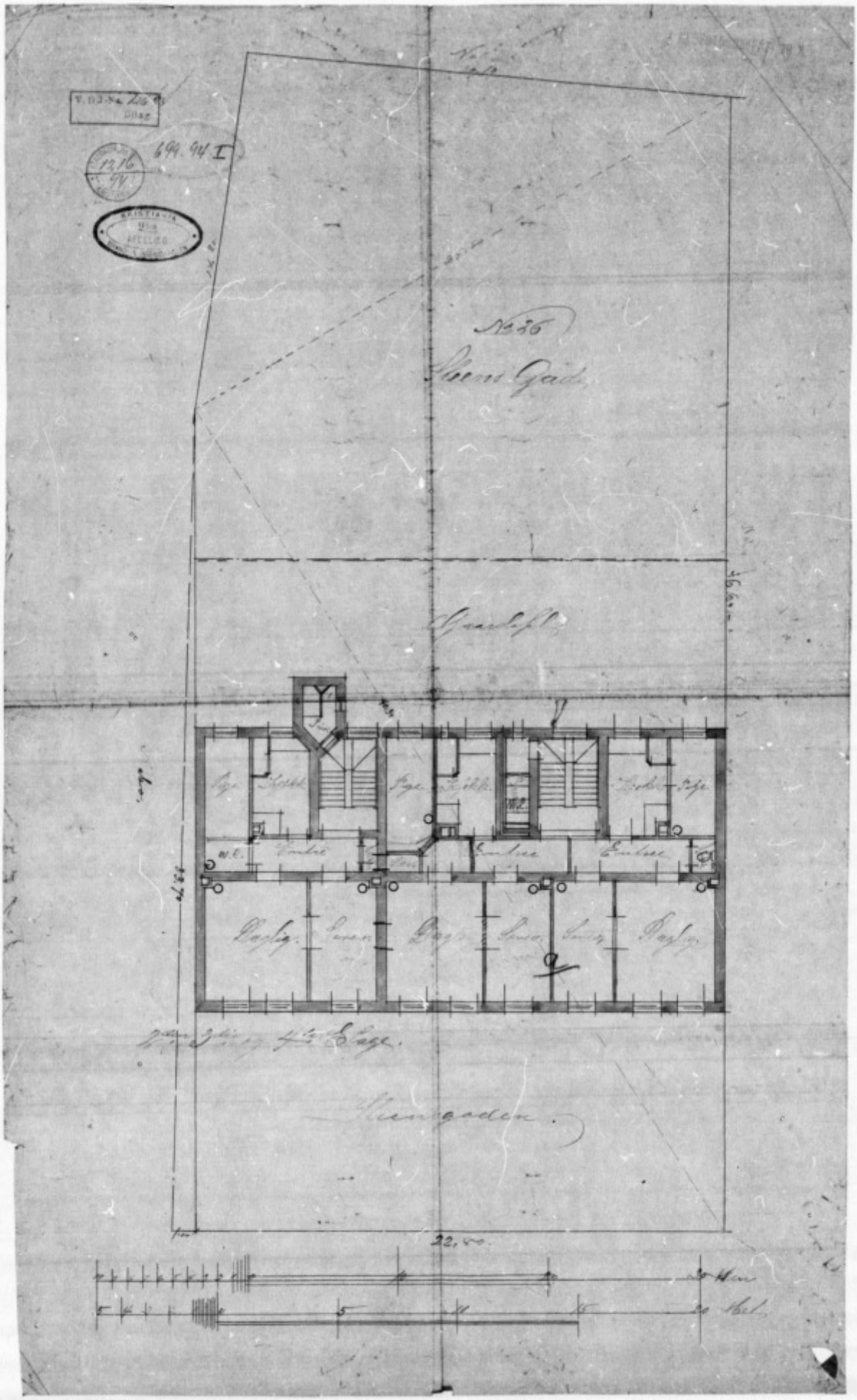
CHRISTIANIA TAKSKONDUKTØRKONTOR

Overendes Kr. stadskonduktøren.
Intet at bemærke ved projektet.
Kristiania 1 Juni 1894
P. Dentzen

STADSINGENIØREN 99.94.I KRISTIANIA

1216/94 Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13. 14 og 15 paabudne Bestemmelser. —

Christiania 4de Juni 1894
G. Bull


699.94 I
№ 36
Steen Gade
Gaardsp.
Steengaden
22,60

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO
firma@janbauck.no

Dato: 22092008

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200705522-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STENSGATA 26A | Eiendom: | 216/194/0/0 |
| Tiltakshaver: | Boligsameiet Stensgata 26 | Adresse: | PB 1397, Vika, 0114 OSLO |
| Søker: | Jan Bauck Arkitektkontor AS | Adresse: | Briskebyveien 48, 0259 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - STENSGATA 26A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 20.09.2007

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

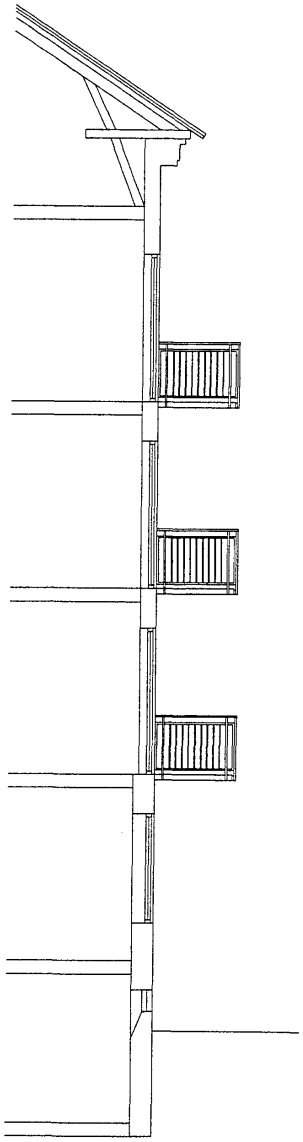
***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler***
***Dag Haraldsen - for enhetsleder Per Arne Horne***

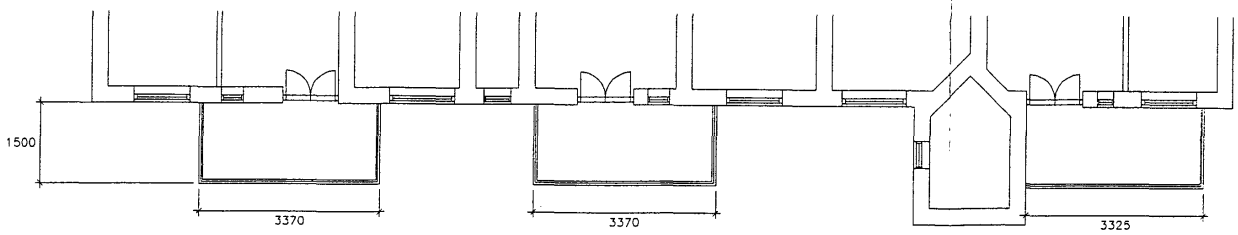
**Kopi til:**
Boligsameiet Stensgata 26, PB 1397, Vika, 0114 OSLO

MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

E2






| | | | |
|---|---|---|---|
| JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS | | | |
| STENSGATE 26<br>NYE BALKONGER | NYE BALKONGER<br>PLAN/SNITT/FASADE | A-SG-01 | REV. - |
| | MÅL: 1:100 | DATO: 18.04.07 | - |

# AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
STENSGATA 26B

Dato: 26.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506387
8335426

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 194

Vi viser til bestilling av 20250226 for STENSGATA 26B.

### GNR. 216 BNR. 194

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.04.1894.

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

### 830 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

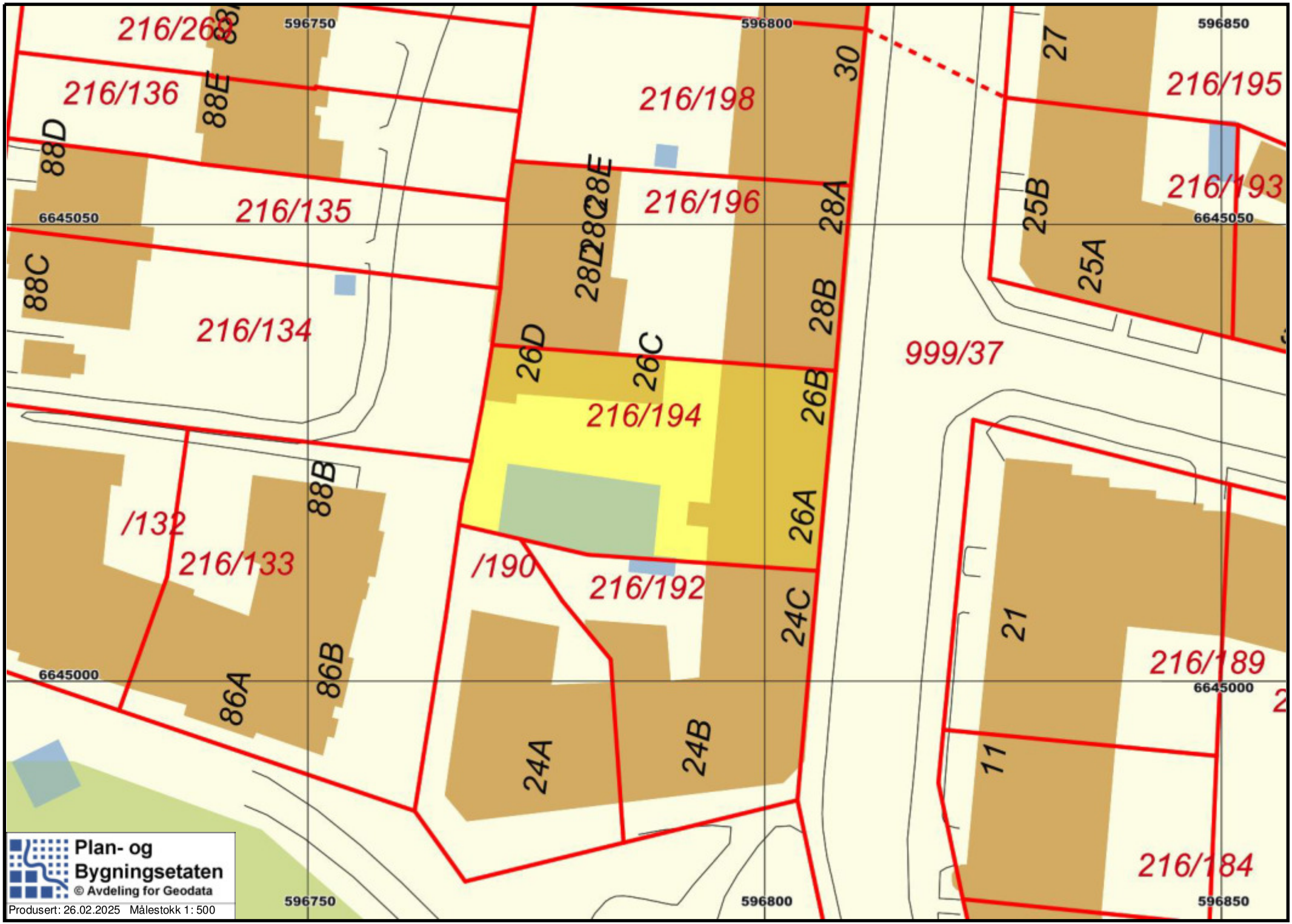
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

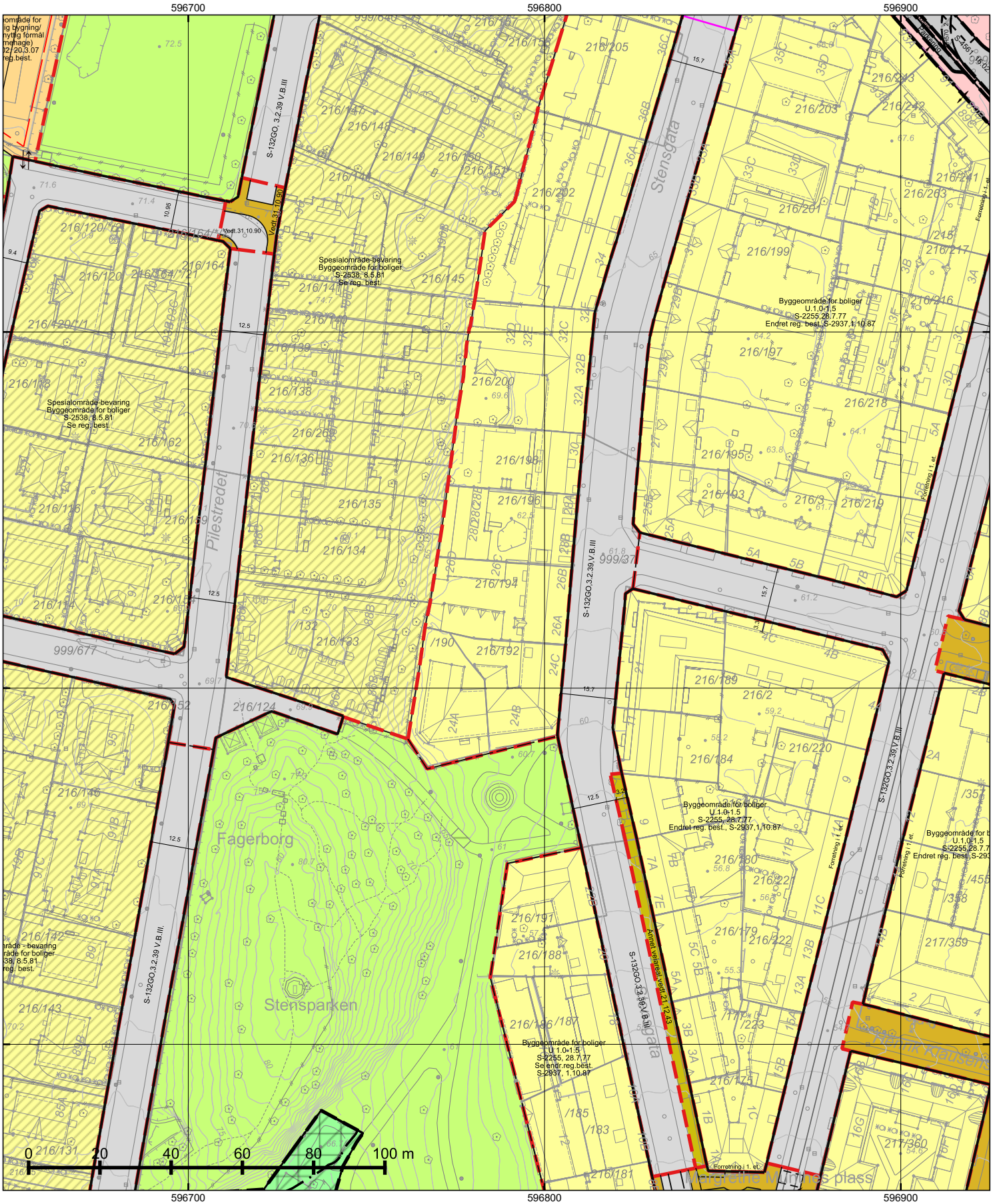
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


216/268
216/136
216/135
216/134
216/133
/132
216/198
216/196
216/194
/190
216/192
999/37
216/195
216/193
216/189
216/184
596750
596800
596850
6645050
6645000
88E
88D
88C
88B
86A
86B
30
28A
28B
28C
28D
28E
26D
26C
26B
26A
24C
24A
24B
27
25B
25A
21
11
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.02.2025 Målestokk 1: 500

# REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

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

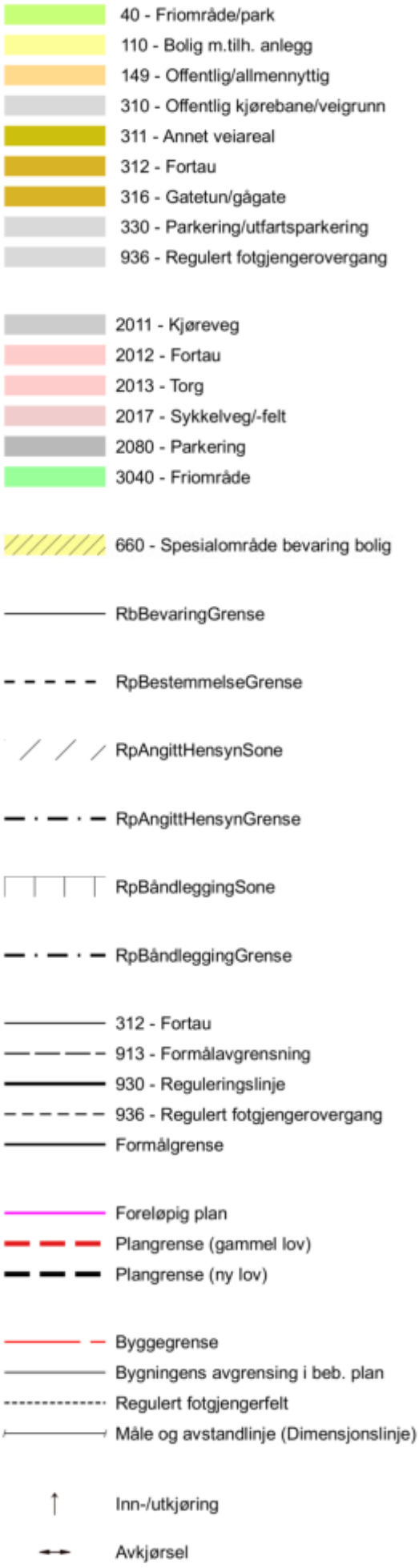
PlottID/Best.nr: 138941/ 86506387
Adresse: STENSGATA 26B
Gnr/Bnr: 216/194

Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

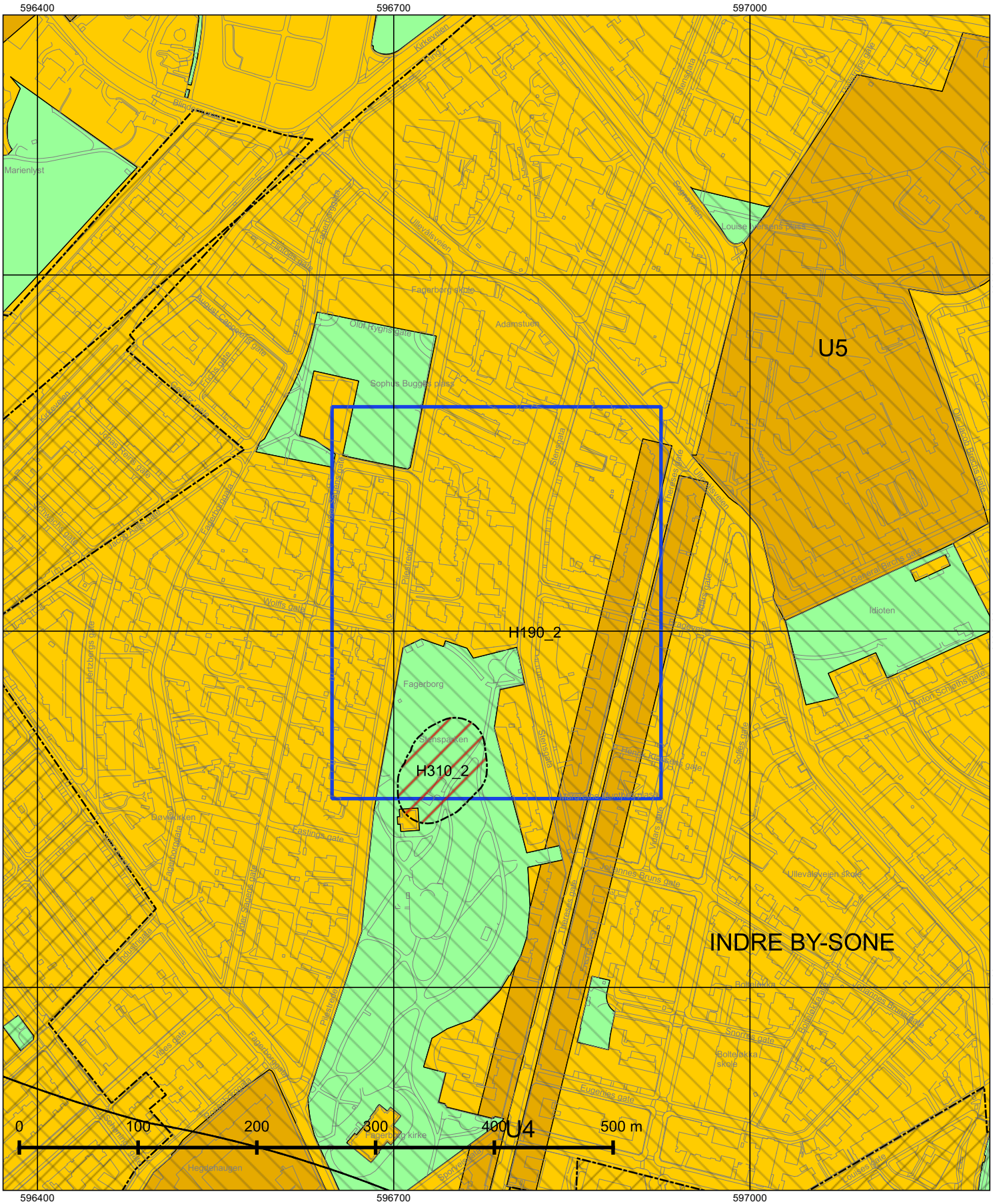
Dato: 26.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138941/ 86506387
Adresse: STENSGATA 26B
Gnr/Bnr: 216/194
Deres ref.: 62151/ WM120_3000196_3006400
Kommentar:

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138941/86506387
Deres ref.: 62151/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 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, 20483, 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.***

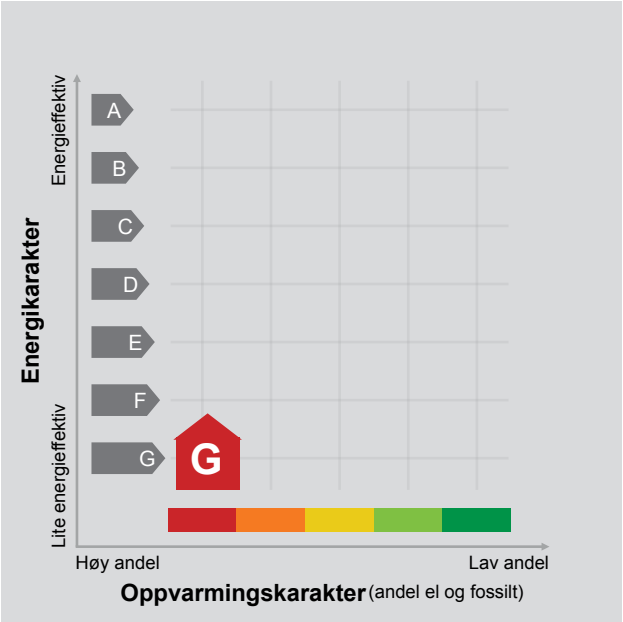
***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Stensgata 26B |
| Postnummer | 0358 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 216 |
| Bruksnummer | 194 |
| Seksjonsnummer | 11 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2025-89425 |
| Dato | 09.03.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1898 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).*

*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.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 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: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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.

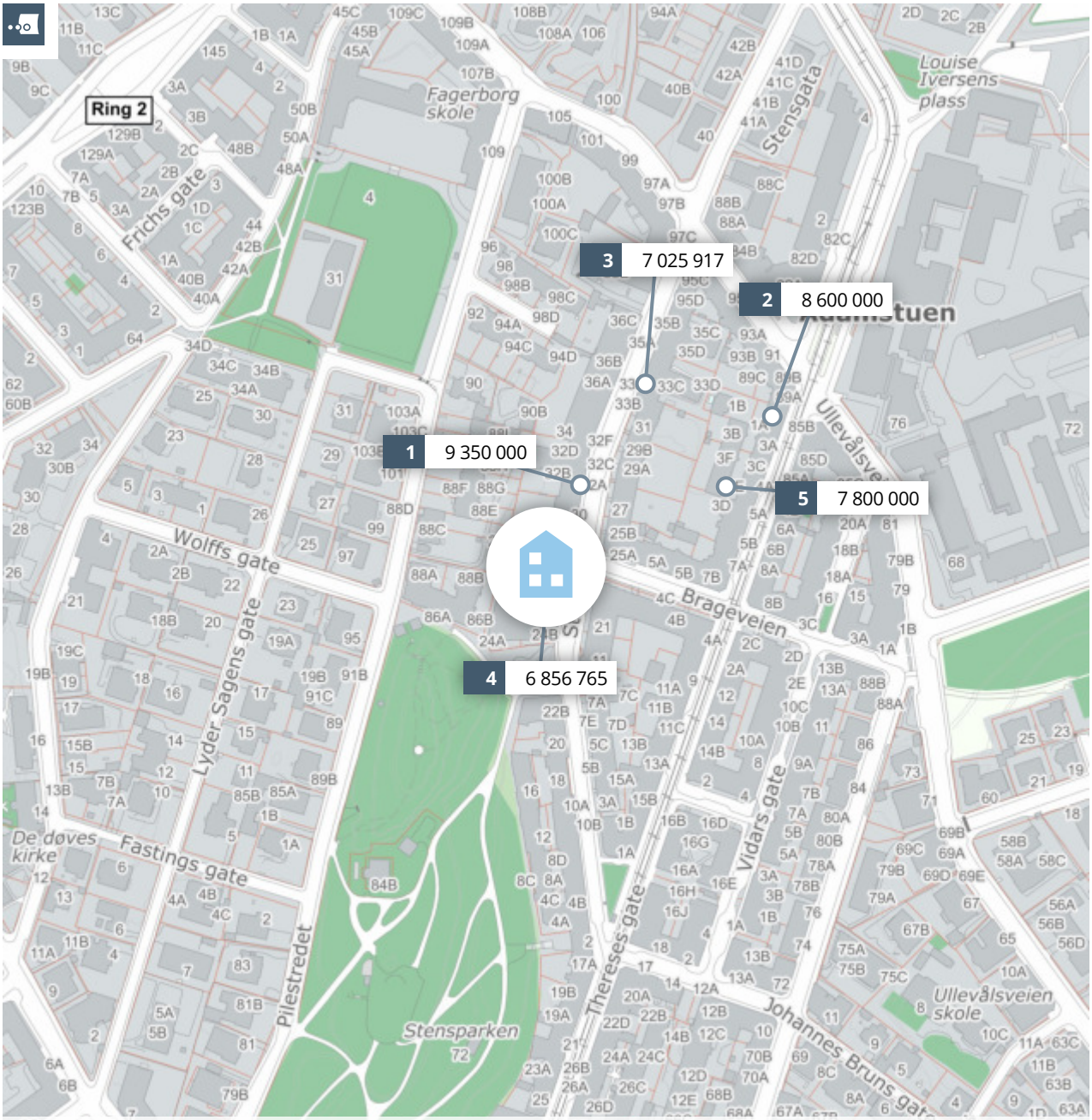
### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# STENSGATA 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 14.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Stensgata 26 B, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 216 BNR 194 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 5

Verdivurdert til

# 7 200 000

| 142 383 | 7 342 383 | 112 923 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 65 m² | 12 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1895 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 785 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 4 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Stensgata 32 A<br>73 m² | 1904 | 2. etg | 2 sov | 10.10.2024 | 8 490 000 | **9 350 000** | 0 | 9 350 000 | **128 082** |
| 2 | Thereses gate 1 A<br>73 m² | 1895 | 2. etg | 2 sov | 27.01.2025 | 7 900 000 | **8 600 000** | 0 | 8 600 000 | **117 808** |
| 3 | Stensgata 33 A<br>56 m² | 1900 | 4. etg | 1 sov | 09.12.2024 | 6 300 000 | **7 000 000** | 25 917 | 7 025 917 | **125 463** |
| 4 | Stensgata 28 B<br>56 m² | 1899 | 2. etg | 1 sov | 22.01.2025 | 5 500 000 | **6 775 000** | 81 765 | 6 856 765 | **122 442** |
| 5 | Thereses gate 3 E<br>55 m² | 1899 | 2. etg | 1 sov | 11.03.2025 | 6 990 000 | **7 800 000** | 0 | 7 800 000 | **141 818** |

Lys og klassisk 3-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet på Bislet/Adamstuen. Leiligheten ligger høyt og fritt til med usjenert utsyn i begge retninger. Solrik balkong med utsikt mot parken. God planløsning med entré, stue, kjøkken og to soverom. Standard fra 2015. Bad uten membran/sluk.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.03.2012 | | 29.03.2012 | - | 1 950 000 | - | 1 950 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Kjøpt via familie

## Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 5 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

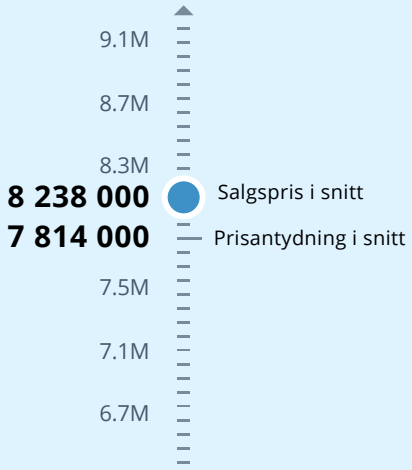



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

## Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

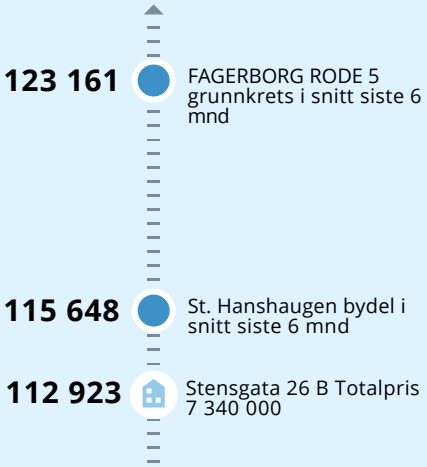



Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 5.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser



KJØPSFORSIKRING IF



# Kjøpsforsikring

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Stensgata 26 B
Gnr. 216 Bnr. 194 Snr. 11 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
321-25-0056


**Meglerforetak:** Oslofjorden Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Francis Johansson-Merrick

**Telefon / Mobil:** 22 62 00 00 / 95 19 76 52

**E-post:** francis.johansson-merrick@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

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

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater

# Notater