PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# STENSGATA 8 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Stensgata 8 B, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 181, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 61 m²**



**Befaringsdato:** 19.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26019 **Referansenummer:** ZS3060

**Foretak:** Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

# Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje, sentralt beliggende i bydel St. Hanshaugen i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles bereder.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2010/11 i henhold til tidligere rapport.
Profilerte fronter med benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2004, i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett og dusjsone med skyvedører og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms leilighet i 3.etasje:**

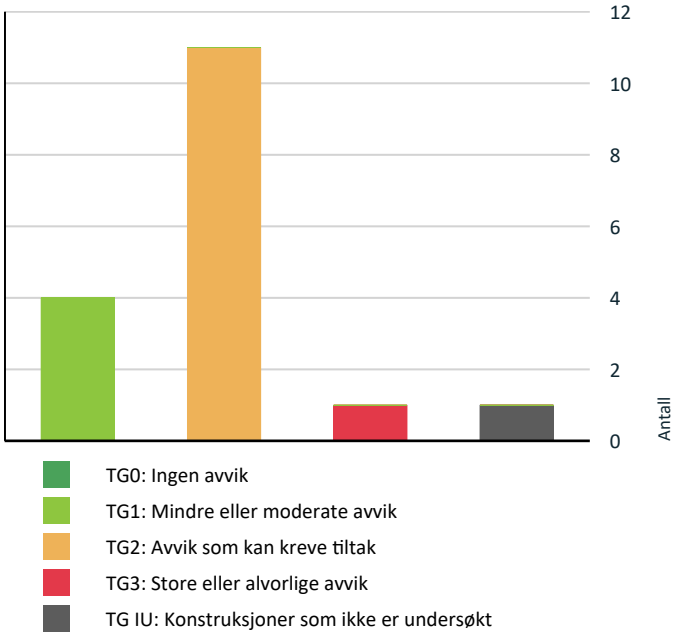
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under: Bruksendring / fasadeendring fra loft til leiligheter i 2004.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

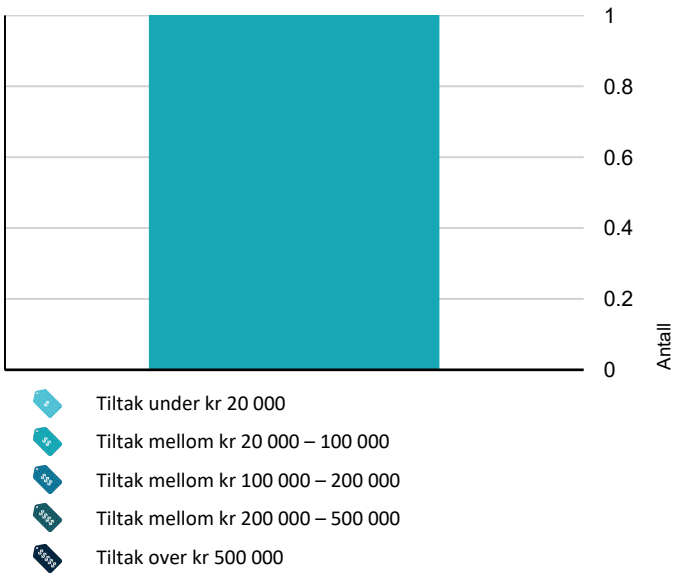
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 3.etasje:

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



**Byggeår**
1894

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2004 | Ombygging/bruksendring | Bruksendring / fasadeendring fra loft til leiligheter |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

# Tilstandsrapport

–

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

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

På befaring ble det påvist at dør subber noe i karm/terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av dør.

### Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i støpejern med belegg i trinn.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Malt tregulv.

Vegger:
Malt panel, noe synlig teglstein og glatte, malte flater.

# Tilstandsrapport

Himlinger:
Malt panel.
Glatte, malte himlingsflater.
Rosett i himling i stue og soverom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,11 m.

–

På befaring ble det påvist noe knirk i gulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm i soverom og stue.

**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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Malte fliser på gulv.

–

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

# Tilstandsrapport

–

Opplyst av selger:
Rehabilitering av piper 2024.

### TG 2 Innvendige dører

Originale malte trefyllingsdører.
Nyere dør til baderom.
Tofløyet malt trefyllingsdør mellom soverom og stue.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

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

På befaring ble det påvist at tofløyet innerdør er skjev, og noe treg å lukke.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, det bør påregnes vedlikehold.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

### Andre innvendige forhold

Plassbygdskap i entrè/gang.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for moderniseringsåret (2004).
Det er opplyst at baderom er modernisert i regi av borettslaget.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,78 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

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

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring (2-stk).

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

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

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant montert på vegg, servantskap med glatte fronter.
Speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

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

På befaring ble det påvist sprekker i dusjdør (i plast).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.
Evt det bør påregnes bytte av dusjdører.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

## 3. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning opplyst å være pusset opp i 2010/11 i henhold til forrige rapport.
Profilerte fronter.
Benkeplate er opplyst å være i kompositt, med nedfelt kum i porselen.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje.
Ulkjent av som ble gjort i 2010/11.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Synlig kobling fra fordelerskap under sokkel på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

–

Lokale stoppekraner for bad er lokalisert i fordelerskap.
Det er opplyst av selger at denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik gjelder under sokkel på kjøkkenet hvor rør er skjøtet.
På befaring ble det påvist hull i fordeler skap ved rørgjennomføringer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i sokkel.
Hull i fordelerskap ved rørgjennomføringer.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

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

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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

## Varmtvannstank

Varmtvann opplyst å være fra felles bereder, plassert i kjeller.

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer.

# Tilstandsrapport

7 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 2 x 25 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **2010. Utført av: Xpert Installasjon AS**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

**Generell kommentar**

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



# 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

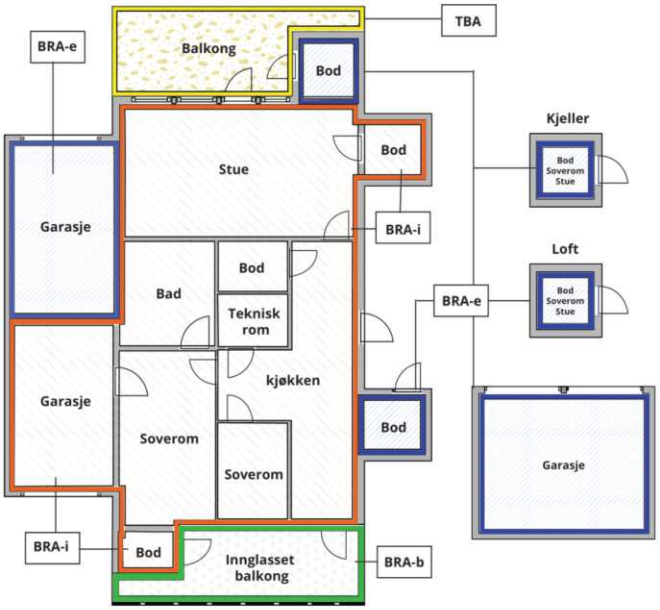
## Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms leilighet i 3.etasje:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 61 | | | 61 | |
| Kjeller (fellesareal) | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **61** | **3** | | | |
| **SUM BRA** | **64** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré/gang, kjøkken, bad, soverom, stue | | |
| Kjeller (fellesareal) | | Bod | |

**Kommentar**

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 3,4 m² og 3,3 m²
Det er kun en av bodene som er målverdig pga lav himlingshøyde, gjelder bod under trapp.

Begge bodene er merket med nr. S-6.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under: Bruksendring / fasadeendring fra loft til leiligheter i 2004.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Opplyst av selger/eier:
Montering av ny stikkontakt. Elektrikergruppen AS v/Rune Slattum 2025

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.1.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Jan Karud | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 181 | | 6 | 737.9 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Stensgata 8 B

**Hjemmelshaver**
Apella Forvaltning AS

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| 118 - ESS Stensgaten 8 | 60 / 1611 | Agio Forvaltning | 985953546 |

| Felles formue | Felles gjeld: |
|---|---|
| Kr. 10 955 31.12.2024 | Kr. 23 086 31.12.2024 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

2-roms leilighet i bygningens 3. etasje, sentralt beliggende i bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Attraktiv beliggenhet ved Adamstuen med alle servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til veterinærhøyskolen og Thereses gate med godt utvalg i butikker og servicetilbud.
Gangavstand til UiO, Blindern Høgskole i Oslo, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus, samt fine turområder som Stensparken, St. Hanshaugen og Marienlystparken.
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med gode buss- og trikk forbindelser

**Om tomten**

Felles eiet tomt på 737,9 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

**Tinglyste/andre forhold**

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 187,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

**Bebyggelsen**

Området består av en blanding av funkisgårder og eldre klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 1894 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og sameiets styret.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 76784556 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 19.01.2026 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 19.01.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 20.01.2026 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold 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.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.
Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Forutsetninger

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Aksept |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 92260019 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Jan Karud |

| Gateadresse |
| --- |
| Stensgata 8 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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP2289055.6.1

## 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: 92260019

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bad pusset opp i 2004 i regi av sameiet |
| Arbeid utført av | Utført i regi av sameiet |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kjenner ikke detaljer |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Utført i regi av sameiet |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe fukt i kjeller |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe sprekkdannelser i puss på vegg over peisen Pipene ble rehabilitert i 2024 |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe sprekker i murpuss. Skjevheter i gulv. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det har tidligere vært observert mus i kjelleren |

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 | Oppgradering av hele el-anlegget, 2010 utført av Xpert Installasjon AS Montering av stikkontakt i entre, 2025, Elektrikergruppen |
| Arbeid utført av | Xpert Installasjon AS |

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260019

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Oppussing av fasade, 2005 |
| Arbeid utført av | S H Franke |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det har vært observert mus i kjelleren |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260019

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260019

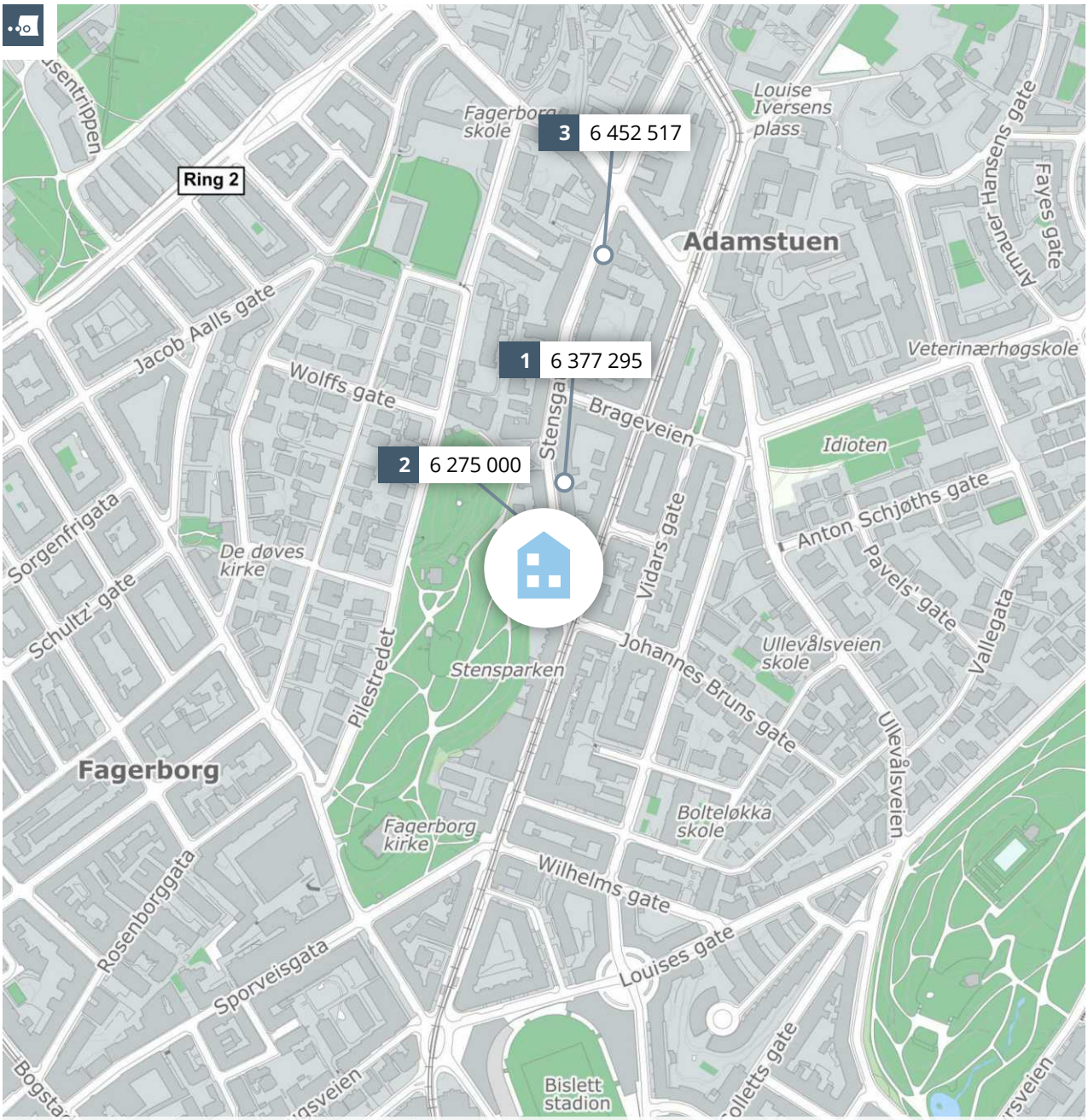
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Jan Olav Karud | f0861bb8c0dd9a799aa74 214c53c6b5017085dd9 | 19.01.2026 14:13:52 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 92260019

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




# Meglers verdivurdering

# STENSGATA 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 22.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Stensgata 8 B, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 216 BNR 181 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 1

Verdivurdert til

# 5 990 000

| 12 818 | 6 002 818 | 98 407 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 61 m² | 3 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1894 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 165 |
| Formue | 10 955 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |
| Peis | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Stensgata 7 E<br>52 m² | 1895 | 4. etg | 1 sov | 22.10.2025 | 5 750 000 | **6 300 000** | 77 295 | 6 377 295 | **122 640** |
| 2 | Stensgata 10 B<br>61 m² | 1939 | 2. etg | 2 sov | 19.01.2026 | 6 500 000 | **6 275 000** | 0 | 6 275 000 | **102 869** |
| 3 | Stensgata 35 A<br>58 m² | 1902 | 2. etg | 1 sov | 15.01.2026 | 6 250 000 | **6 400 000** | 52 517 | 6 452 517 | **111 250** |

Dette er en lys og attraktiv selveierleilighet på 61 kvm i 3. etasje, med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet på ettertraktede St. Hanshaugen. Boligen kjennetegnes av klassiske detaljer, god takhøyde og Stensparken rett utenfor døren - en sjelden og svært etterspurt kombinasjon.

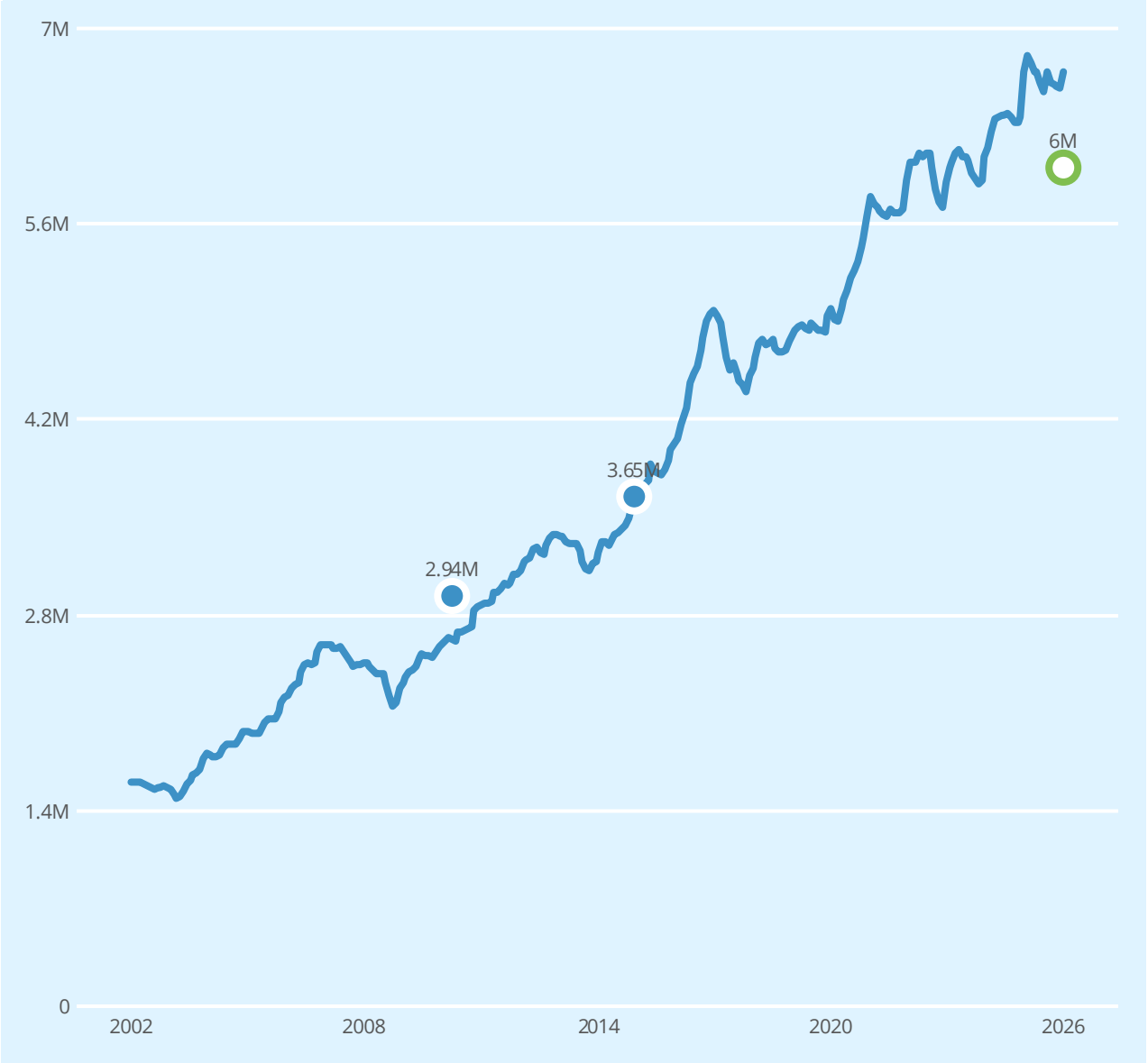
Leiligheten er en 2-roms leilighet og har en innbydende entré med plassbygget skyvedørsgarderobe, en romslig og lys stue plass til både sofagruppe og spisebord, et separat kjøkken fra Kvik utstyrt med integrerte hvitevarer. Videre byr leiligheten på et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt et flislagt baderom med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer også god bodplass med 2 boder.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.01.2015 | 10.02.2015 | 16.04.2015 | 3 500 000 | 3 570 000 | 83 437 | 3 653 437 | 1 |
| 04.06.2010 | 14.06.2010 | 02.09.2010 | 2 500 000 | 2 850 000 | 92 910 | 2 942 910 | |
| 06.02.2003 | | 06.02.2003 | - | 1 144 000 | - | 1 144 000 | 2 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lignende boliger har en antydning rundt denne prisen.

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

## Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets nå

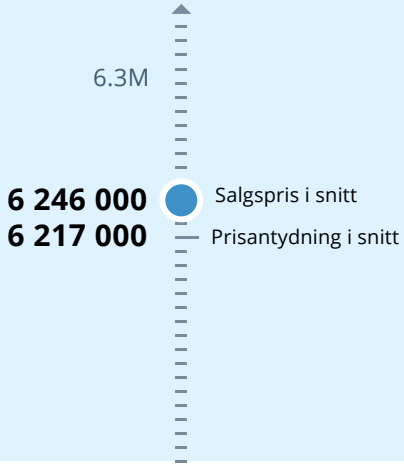
5
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

## Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

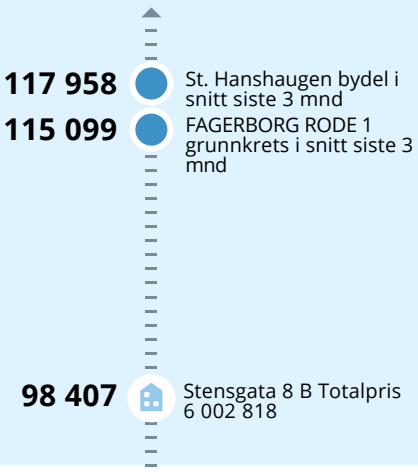
15
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 1.2% over prisantydning

## Analyse m²-priser





# Boliginformasjon

## 118 - ESS Stensgaten 8

Utarbeidet av Agio Forvaltning

19.01.2026

# Innhold

Generelt ..... 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: ..... 2
Fellesutgifter: ..... 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: ..... 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. ..... 2
Restanse ..... 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: ..... 3
Ligningsopplysninger: ..... 3
Forretningsfører: ..... 3
Eierskiftemelding: ..... 4
Viktig om forkjøpsrett: ..... 4
Annen informasjon: ..... 5

# Boligopplysninger

## Generelt

| | |
|---|---|
| Megler: | Aksept Eiendomsmegling AS |
| Deres ref.: | 92260019 |
| Vår ref.: | BO-2026-118-006 |
| Utarbeidet av: | Lasse Jensen-Aaris |
| Utarbeidet dato: | 19.01.2026 |

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«92260019»* på andel/seksjon nummer 6 i 118 - ESS Stensgaten 8 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

## Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 118 - ESS Stensgaten 8 |
| Org.nr.: | 985953546 |
| Seksjons-/andelsnr.: | 006 |
| Organisasjonsform: | Boligselskap |
| Gnr/Bnr/Snr: | 216/181/006 |
| Forkjøpsrett: | Se vedtekter |
| Fremleie: | Se vedtekter |
| Styreleder: | Klaus Mittenzwei |
| Styrets epost: | Stensgt.8@styremail.no |

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 76784556.

# Opplysninger om andelen/seksjonen:

| | |
|---|---|
| Adresse: | Stensgata 8 B, 0358 OSLO |
| Eier 1 iht. vårt register: | Apella Forvaltning AS |
| Eier 2 iht. vårt register: | -- |
| BRA: | 60 |
| Dyrehold: | Se vedtekter og eventuelle husordensregler |

# Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

| | |
|---|---|
| Kapitalkostnad avdrag | 796,54 |
| Kapitalkostnad rente | 46,00 |
| Forretningsfører | 131,79 |
| Kabel-TV/internett | 300,00 |
| Andel felleskostnader | 2 912,59 |
| **Totale fellesutgifter pr. mnd.** | **4 186,92** |

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

# Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

**Selgers restanse pr. 19.01.2026:** **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

# Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2240 - Lån 1636.42.70694 - DNB |
| Geldende rente: | 6,75% |
| Registrert lånesaldo på leiligheten: | 12 818,74 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Årlige terminer: | 12 |
| Registrert utløpsdato: | 15.03.2027 |
| Lånets saldo: | 344 183,93 |

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

| | |
|---|---|
| **Andel av fellesgjeld pr. 19.01.2026:** | **kr. 12 818,74** |

# Ligningsopplysninger:

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: | 23 086 |
| Andel formue pr. 31.12.2024: | 10 955 |

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

# Forretningsfører:

| | |
|---|---|
| Selskap: | Agio Forvaltning AS |
| Org.nr.: | 995 366 517 |
| Adresse: | Postboks 113 |
| Postnummer: | 9252 Tromsø |
| Telefon: | 922 06 655 |
| E-post: | post@agioforvaltning.no |
| Hjemmeside: | www.agioforvaltning.no |

**Gebyrer pr. 01.01.2026**

| | |
|---|---|
| Boligopplysninger: | Kr. 4 012,- inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr: | Kr. 6 725,- inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr parkering: | Kr. 3 363,- inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr forening: | Kr. 3 363,- inkl. mva. |
| Forhåndsavklaring av forkjøpsrett: | Kr. 8 406,- inkl. mva. |
| Pantenotering aksjeleiligheter | Kr. 1 750,- inkl. mva. |
| Melding om ny eier sendes: | post@agioforvaltning.no |

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

# Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

# Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

# Annen informasjon:

Av vedtektenes § 6 fremkommer følgende: "Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Selger eller utleier av seksjon er forpliktet til å sørge for at kjøper eller leietager er bundet av de reguleringer som fremgår av disse vedtekter. Ved overtagelse og utleie av seksjon skal det innbetales et engangsgebyr til sameiet på 1500,- kroner. Det samme gjelder ved skifte av leietager."

# Din foretrukne forretningsfører



# Vedtekter
# for
# Eierseksjonssameiet Stensgaten 8

*Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner som de lyder etter endringer besluttet på sameiermøte 30. april 2013.*

## § 1 *Navn, forretningskontor og formål*

Eierseksjonssameiet Stensgaten 8 (heretter sameiet) har forretningskontor i Stensgaten 8, 0358 Oslo.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og én næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25. oktober 2002.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 216, bnr. 181 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 *Organisering av sameiet, råderett*

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Ved manglende overholdelse av plikt til trappevask eller vask av andre fellesarealer fastsatt i husordensreglene, eller ved hensetting av avfall i strid med husordensreglene, kan styret iverksette vask eller fjerning av avfall for vedkommende seksjonseiers regning. Krav i denne forbindelse innkreves sammen med de månedlige fellesutgiftene.

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

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

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

For næringseksjonen (snr. 21) gjelder den begrensning at utsalg i form av butikkvirksomhet og serveringsvirksomhet ikke skal finne sted i tidsrommet mellom kl. 1900 og 0700. Styret avgjør i tvilstilfelle om en virksomhet faller innunder forbudet.

## § 3 *Fellesutgifter*

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Unntakene er kabel tv og utgifter til regnskaps- og forretningsførsel som avregnes pr. seksjon.

Omkostninger ved fellestiltak som vedtas av sameiermøtet og som må anses som fellesutgifter, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene dersom ikke annet bestemmes av sameiermøtet i det enkelte tilfelle.
Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Akontobeløpet den enkelte sameier skal betale fastsettes av sameiermøtet eller styret. Akontobeløpene skal fastsettes slik at totalbeløpet med klar margin overskrider det som kan påregnes å påløpe av fellesutgifter gjennom året. Ved hvert årsskifte skal det foretas avregning av innbetalte akontobeløp mot faktisk påløpte fellesutgifter. Viser det totale beløp som er innbetalt akonto seg å være for lite til å dekke påløpte fellesutgifter, kan underdekningen når som helst innkreves fra sameierne og akontobeløpene som skal innbetales endres. Er det innbetalt for høyt akontobeløp utbetales ikke overskuddet til sameierne, men det tas i stedet hensyn til dette ved beregning av akontobeløp for neste periode.

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

§ 4 *Vedlikehold*

Innvending vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5 *Vedlikeholdsfond*

Det skal avsettes 60.000,- kroner hvert år inntil sameiet har bygd opp et fond på 500.000,- kroner. Fondsavsetningene skal kun brukes til vedlikeholds- og oppgraderingsformål, og kan kun disponeres i samsvar med flertallsvedtak på ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Når det brukes midler fra fondet skal det igjen avsettes 60.000,- kroner årlig inntil fondet igjen er på 500.000,- kroner. Størrelsen på de årlige avsetningene og fondets størrelse skal reguleres i samsvar med konsumprisindeksen ved hvert femte årsskifte, første gang 1. januar 2019.

§ 6 *Registrering av sameiere mv.*

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Selger eller utleier av seksjon er forpliktet til å sørge for at kjøper eller leietager er bundet av de reguleringer som fremgår av disse vedtekter. Ved overtagelse og utleie av seksjon skal det innbetales et engangsgebyr til sameiet på 1500,- kroner. Det samme gjelder ved skifte av leietager.

§ 7 *Styret*

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrelederen, hvert enkelt styremedlem og hvert enkelt varamedlem velges særskilt. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Eventuell årlig godtgjørelse til styrelederen fastsettes av sameiermøtet. Godtgjørelse omfatter også styrelederens arbeid som forretningsfører, jf. § 15. Beløpet reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert årsskifte.

Valget foregår anonymt. Dersom ingen oppnår flertall av de avgitte stemmer ved valg av styreleder, styremedlemmer eller varamedlemmer anses den eller de valgt som får flest stemmer. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning. Sameiermøtet velger varamedlemmene i den nummerorden de skal tjenestegjøre ved forfall i styret.

Styret skal ha en nestleder som velges av styret blant styrets medlemmer.

§ 8 *Styrets kompetanse*

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

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 9 *Om styremøtet*

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller en eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Er det stemmelikhet ved valg av møteleder foretas loddtrekning. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 *Om sameiermøtet*

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

Hver seksjon har én stemme på sameiermøte.

Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styrelederen og eventuell forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 11 *Innkalling til sameiermøtet*

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

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 *Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte*

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 *Møteledelse og flertallskrav*

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 *Revisjon og regnskap*

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 *Forretningsfører*

Styrelederen fungerer også som forretningsfører for sameiet.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16 *Mislighold*

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

§ 17 *Fravikelse*

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

§ 18 *Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av utvendige farger og lignende, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjennelse av sameiermøtet.

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

§ 19 *Endringer i vedtektene*

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst tre firedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 *Habilitetsregler for sameiermøtet, styret og forretningsfører*

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 *Angående fellesareal med utgang mot gate*

Seksjon 10 og seksjon 22 har eksklusiv bruksrett på nytt fellesareal i 1. etasje, oppgang 1, forgård med direkte utgang til Stensgaten, skravert og merket med bokstav U på vedlagte tegning. Som følge av deres eksklusive bruksrett, har seksjon 10 og seksjon 22 alene det økonomiske ansvaret for vedlikeholdet av dette fellesarealet, herunder utgangsdør mot Stensgaten og dør til trappeoppgang mot bakgård.

§ 22 *Forholdet til eierseksjonsloven*

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov 27. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

# HUSORDENSREGLER
# for Sameiet Stensgaten 8

Slik de lyder etter endringer vedtatt på sameiermøtet 9. juni 2021.

Beboerne plikter å sørge for at det til enhver tid er orden i gården og for øvrig opptre slik at både bygninger og de nærmeste omgivelser kan bevare et ordentlig preg og at ikke andre beboere sjeneres unødig eller urimelig. Følgende husordensregler må overholdes:

1. Beboerne plikter å vedlikeholde egen seksjon og holde seksjonen, herunder særlig vinduer og dører, i en slik stand og orden at ikke sameiets alminnelige preg forringes eller at det er til unødig eller urimelig sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

2. Avfall skal pakkes behørig inn før det legges i søppelkassene. Avfall må ikke kastes eller hensettes annet sted. Dersom beholderne er fulle, må søppel ikke settes ved siden av søppelkassene, men oppbevares innenfor boenheten til søppelkassene er tømt. Det finnes 3 beholdere for papir og 3 for husholdningsavfall. Alt avfall som ikke er husholdningsavfall eller papiravfall, samt alle større gjenstander må beboerne frakte vekk for egen regning.

3. Det må ikke hensettes uvedkommende ting i trappeganger, i kjeller, på gårdsplass, på loft eller på balkonger. Grunnet brannsikkerheten må rømningsveier og fellesarealer være ryddet for alle hindringer.

4. Røking er ikke tillatt i trappeoppganger eller andre innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper o.l. på fellesarealene.

5. Vaskebyrå vasker trappeoppganger en gang i måneden rundt den 15. Alle sameiere rydder og vasker etter seg i fellesarealer om det skulle oppstå behov for det.

6. Banking og lufting av klær, tepper o.l. må kun skje på gårdsplassen i bakgården. Tørking av klær kan ikke finne sted på fellesarealene.

7. Vaskeriet i kjelleren i forgården kan brukes av alle beboerne mot en årlig avgift på 750,- kroner som indeksreguleres ut fra endringene i strømprisen hvert årsskifte første gang 1. januar 2008. Den årlige avgiften dekker kun utgifter til strøm etter et stipulat og bruk av rommet. Vedlikehold av maskiner eller innkjøp av nye slike er sameiet uvedkommende, det vil si at brukerne kan bruke den vaskemaskinen som finnes der i dag, men må selv for egen regning vedlikeholde denne hvis det blir behov for det og eventuelt anskaffe nytt utstyr etter behov. Også organiseringen av bruken av vaskeriet (ordensregler, løpende vedlikehold, vasketider osv.) er sameiet uvedkommende og er opptil brukerne å fastsette. Det vil ikke lenger være anledning til å få tilgang til vaskeriet for kortere perioder enn et år. Betaling for bruk av vaskeriet forfaller til betaling en gang i året etter det ordinære sameiermøtet, slik at det nærmere tidspunkt fastsettes av styret. Styret sørger for at de som ikke betaler, men tidligere har vært påmeldt, mister tilgang til vaskeriet.

Bruken av vaskeriet skal fortsatt være begrenset til følgende tider:

- Mandag, tirsdag, onsdag, torsdag og fredag kan vaskeriet benyttes i tiden kl. 07.00- 22.00. Dette betyr at vaskingen ikke må påbegynnes før klokken 07.00 og være avsluttet før klokken 22.00.
- Lørdag og søndag, samt helligdager kan vaskingen ikke påbegynnes før klokken 10.00.

8. Beboerne må sørge for å slukke lyset etter seg i kjellerkorridorene og på loftene. Bruk av bart lys er forbudt i kjeller og på loft. Kjellerdørene og loftsdørene skal alltid være låst.

9. Ta hensyn til naboene i forhold til lyd fra fjernsyn, musikkanlegg, vaskemaskiner eller annen støy. Dersom ikke annet er avtalt, skal det være ro i bygningene og på gårdsplassen fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Hvis det skal avholdes større selskap eller fest skal naboene varsles (husk å sette på telefon nr. på evt. informasjonsskriv).

10. Porten mot gaten og de enkelte oppgangsdører skal være låst hele døgnet. Vinduene i oppgangene skal i utgangspunktet være lukket hele døgnet. Dersom beboerne åpner disse f.eks. pga. behov for å lufte, har de plikt til å påse at vinduene blir lukket igjen. Vinduene må ikke stå oppe ved regnvær. Nødvendig lufting må skje med forsiktighet under sterk kulde. Utlufting av leilighetene gjennom inngangsdøren til leiligheten skal ikke forekomme.

11. Skulle det komme utøy (veggdyr, kakerlakker, etc.) i en leilighet, plikter beboerne straks å melde fra til styret.

12. Bruk av trekull grill er ikke tillatt på balkongene.

13. Det er tillatt å holde vanlige husdyr (hund, katt, marsvin, papegøye o.l.). Det er ikke tillatt å holde slanger, edderkopper eller andre lignende eller giftige dyr og insekter. Hunder skal ikke gå løse på fellesarealene. Ekskrementer fra dyr på fellesarealene skal straks fjernes. Unnlater eier å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Sameiet Stensgaten 8. Dyr som viser aggressiv adferd, skal styret kreve fjernet fra sameiet. Ta hensyn til naboene!

14. I hver oppgang skal det velges en "oppgangsansvarlig" med ansvar for å skifte lyspærer, varsle styret om evt. feil ved calling-anlegg, brannvarsler, stadig åpne vinduer, henstilling av ting i oppgang, osv. Oppgangsansvarlig skal også sørge for å skifte pærer i utelys ved sin oppgang. Styret har lyspærer. Oppgangsansvarlig i oppgang 4 har ansvaret for å skifte pærer i lysene i gjennomgangen og utenfor porten. Seksjon 10 og 22 har ansvaret for å skifte pære i lyset utenfor deres felles inngang. Oppdraget som oppgangsansvarlig skal gå på rundgang med en periode på et år av gangen. Den enkelte oppgang må melde til styrelederen hvem som er valgt som oppgangsansvarlig. Dersom det ikke velges oppgangsansvarlig i en oppgang, skal styret utpeke hvem som skal være oppgangsansvarlig.

15. Alt ballspill på gårdsplassen bør skje med myk ball beregnet for innebruk i gymsaler o.l. Støyende aktiviteter, f.eks. ballspill, bruk av elektriske verktøy o.l., kan kun foregå mellom kl. 10 og 21. Dette gjelder ikke når sameiet eller sameiere engasjerer entreprenører. Alle er ansvarlig for å rydde etter seg i bakgården.

16. Minst en representant for hver boligseksjon i sameiet bør delta på dugnad hver vår. Styret fastsetter tidspunkt for dugnaden og står for organiseringen av denne. Styret skal være til stede på dugnaden og lede denne. Ved behov kan styret kalle inn til ytterligere en dugnad pr. år.

## Innkalling til ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Stensgaten 8

**Seksjonseierne innkalles med dette til ordinært sameiermøte**
**torsdag 24.april 2025 kl. 18.00.**
**Møtet vil foregå digitalt – og lenke til TEAMS sendes ut tirsdag 22.april d.å.**

Alle seksjonsseiere kan delta og har forslags-, tale og stemmerett. Videre kan ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon møte og har talerett. Også leier av boligseksjon kan møte og har talerett. Seksjonseiere kan ta med seg rådgivere. Eventuelle rådgivere har bare talerett dersom sameiermøtet bestemmer det med alminnelig flertall. Seksjonseiere som ikke har anledning til å møte kan møte ved fullmektig. Eventuelle fullmektiger må ha med seg skriftlig, datert og undertegnet fullmakt som fremlegges for møtelederen.
For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at ingen av de ovennevnte har plikt til å møte på sameiermøtet.
Hver seksjon har én stemme på sameiermøtet.

**Følgende saker skal behandles på sameiermøtet:**

1. **Konstituering**
   - Valg av møteleder
   - Status fremmøte
   - Valg av referent
   - Valg av protokollunderskrivere
   - Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsberetning 2024.**
   Orientering ved Stina.

3. **Årsregnskap 2024 og revisors beretning**
   Orientering ved Stina

   *Forslag til vedtak: Årsregnsskapet godkjennes*
   Godkjennelsen av regnskapsoversikten innebærer ansvarsfrihet for styret.

4. **Budsjett 2025**
   Orientering ved Stina

5. **Godtgjørelse til styret**
   Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.
   Styreleder har siden begynnelsen av 2000-tallet blitt godtgjort med NOK 16.000,-og fra 2021 kr. 10.000,- til styreleder og 3.000,- til det enkelte styremedlem.
   På ordinært sameiemøte 23.mai 2022 ble det vedtatt å øke styrehonoraret til kr. 22.000,- med kr 16.000,- til styreleder og kr.3.000,- til de to styremedlemmene.

   *Forslag til vedtak: Styrehonoraret opprettholdes på 2023-nivå for kommende periode.*

**6. Valg av nytt styre**

Styret er på valg i 2025. Styret består av tre ordinære medlemmer og tre varamedlemmer. Sammensetning av styret for perioden 2023 til 2025:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Stina Greaker (snr 19) |
| Styremedlem: | Fredrik Heiberg (snr 3) |
| Styremedlem: | Cecilie Ottersland Myhre (snr 2) |
| Varamedlem: | Klaus Mittenzwei (snr 1) |
| Varamedlem: | Torstein Vegheim (snr 19) |
| Varamedlem: | Tone Danielsen (snr 4) |

**7. Dugnad**

Torsdag 15.mai kl 17:30

8. **Innmeldte saker**

Ingen innmeldte saker

Vel møtt til årsmøte - på nett!

Stina Greaker
på vegne av styret i Eierseksjonssameiet Stensgaten 8

Vedlegg:
1. Styrets årsmelding for 2024
2. Årsregnskap 2024 med budsjett for 2025
3. Revisors beretning
4. Vedtekter ESS Stensgt. 8
5. Husordensregler ESS Stensgt. 8
6. Fullmaktskjema

V. D. J.-No. 301/93
5 Bilag.

I Stavning Bestem

STADSKONDUKTØREN 2374/93 — 2513/93 — 15/94
KRISTIANIA

Anmeldelse
til Tinglyser
i Forbindelse Tydning
angaaende

# Expeditions-Dokument

Paa Matr.-No. 8 Store Gade

Indleveret 28de November 93 Attesteret 19.11.94.

---

Sendes Hrr. Opmaalingsassessoren til Erklæring.
Kristiania 29. November 1893.
Hans Linthoe

623/93

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

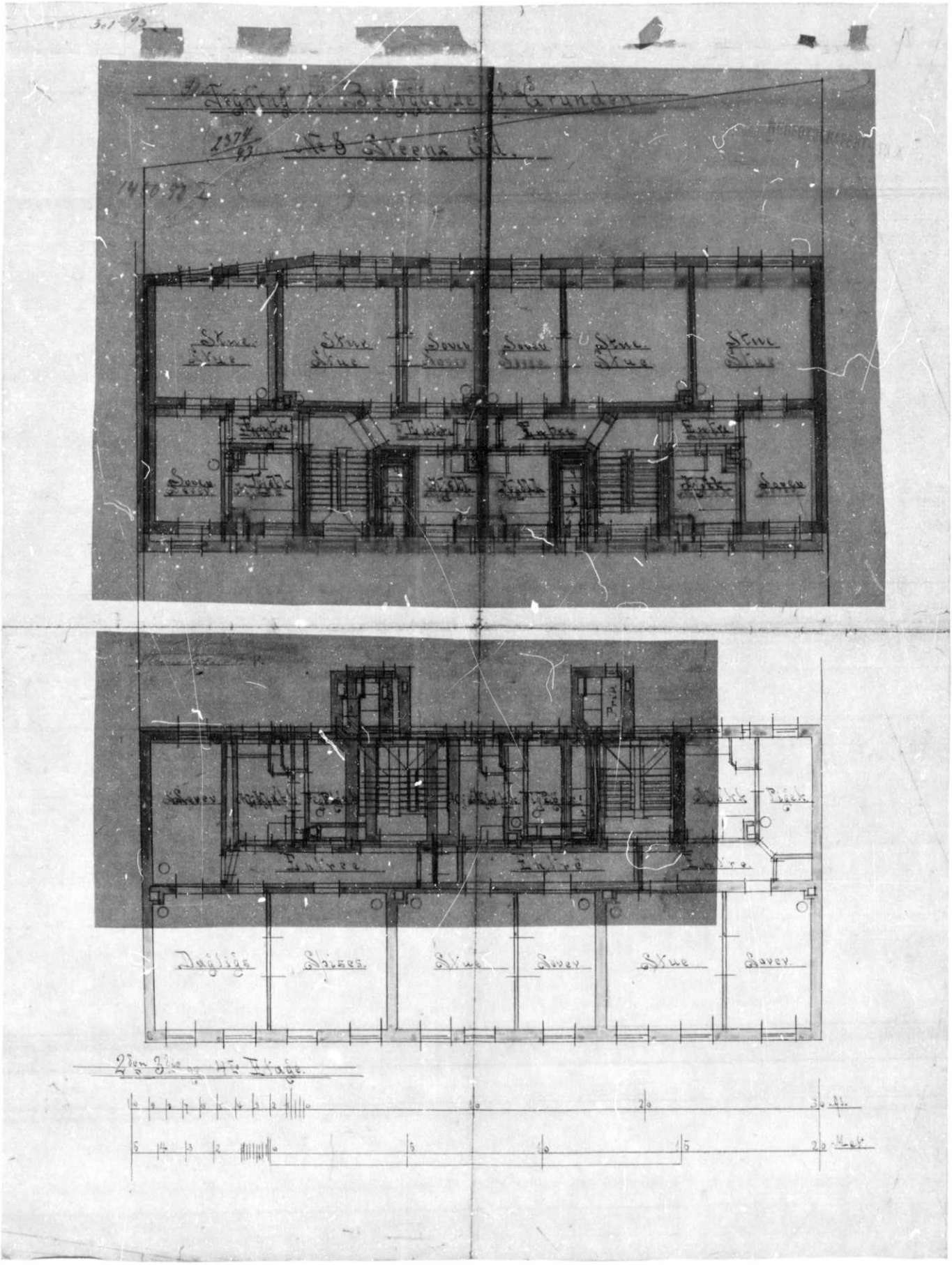
Sendes den store Sundhedskommission. Nedfaldsrørene vil efter Planen antagelig kunne godkjendes. Det bebyggede Grundareal af 6.25 m Bredde er ved 2 fremstikkende Trivelstaier delt i 3 Dele A. B. C. med et Areal af respektive

m² 46.5
" 35.0
og " 41.0
Tilsammen 121.5 m²

Man maa imidlertid gaa ud fra, at man ogsaa praktiserer ved tidligere Approbation af lignende Arbeider, at det bebyggede Areal svarende til ½ Part af den Grund Bygningerne indtager ikke noget Sted maa være indskrænket til mindre Bredde end 6.25 m, og kan det anmeldte Arbeide derfor nyde approberes efter den foreliggende Fremmarkering.

Christiania 30 August 1893
Hans Linthoe

Nedfaldsrørene maa være mindst 0,30 x 0,50 m. store. Dersom det antagelig ikke kunne gjøres approberes efter det ovenfor opgivne.
Kristiania d. 1ste Januar 1894
H. Bergen



2

Store Gade № 8.

2513/93

1450 23 3

Stue | Stue | Kamm. | Kamm. | Stue | Stue

Entre | Entre | Entre | Entre

Kammer | Kjøkk. | Kjøkk. | Kjøkk. | Kjøkk. | Kammer

2den 3die og 4de Etages Pl.

Kammer | Kjøkk. | Pige. | Pige | Kjøkk. | Kjøkk. | Pigek.

Entree | Entree | Entre

Stue | Stue | Stue | Sover. | Stue | Sover.

0 4 8 2 4 0 5 10 15 20 Alen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sara Derås Eriksmoen
STENSGATA 8B

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525069
8935782

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 181

Vi viser til bestilling av 20260115 for STENSGATA 8B.

## GNR. 216 BNR. 181

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1875.

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

## 723 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

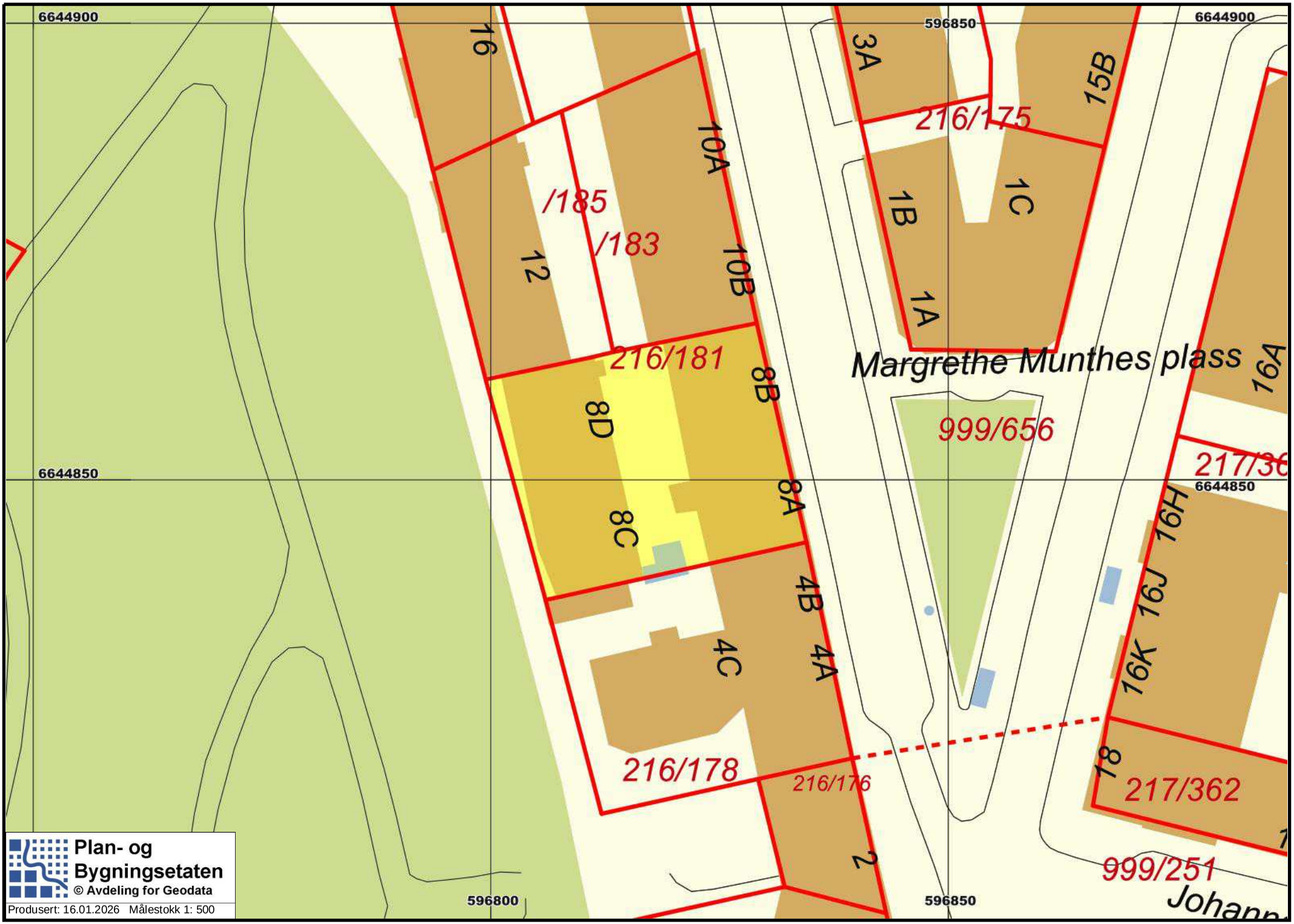
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

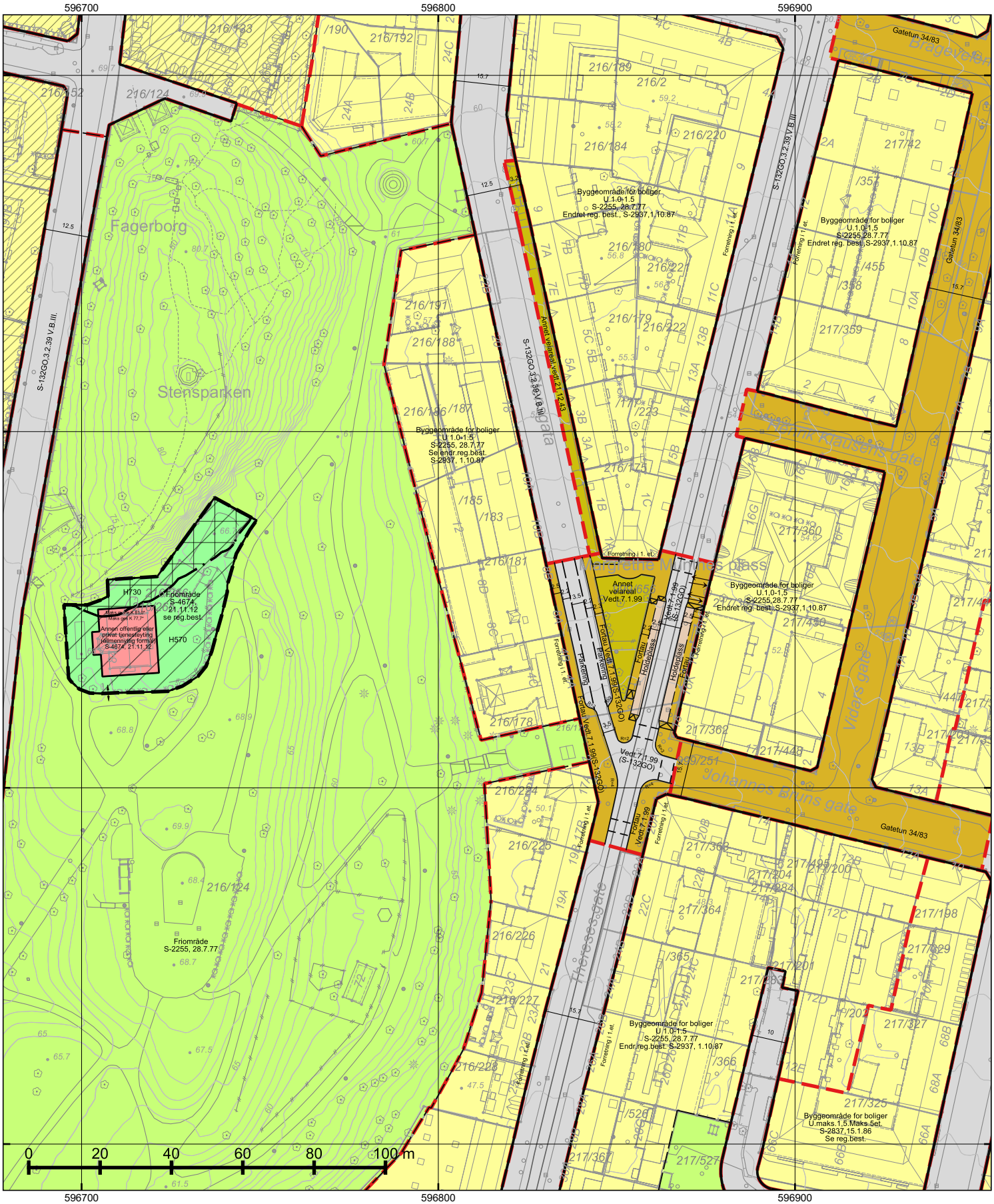
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

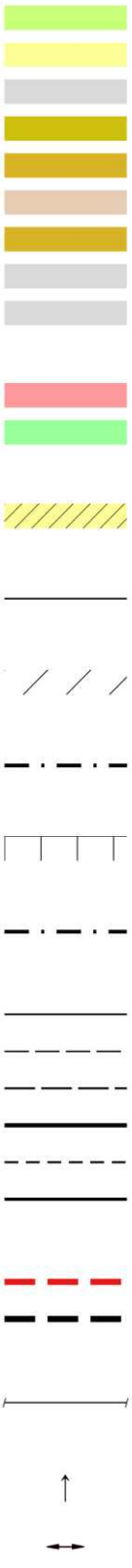
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


6644900
596850
6644900
6644850
6644850
596800
596850
16
12
/185
/183
10A
10B
216/181
8B
8D
8C
8A
4B
4A
4C
216/178
216/176
2
3A
15B
216/175
1B
1C
1A
Margrethe Munthes plass
16A
999/656
217/36
16H
16J
16K
18
217/362
999/251
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.01.2026 Målestokk 1: 500


596700
596800
596900
6645000
6644900
6644800
6644700
Fagerborg
Stensparken
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1.5.Maks.Set. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Annet veiareal Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Holdeplass
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Fortau Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



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

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpBåndleggingSone

RpBåndleggingGrense

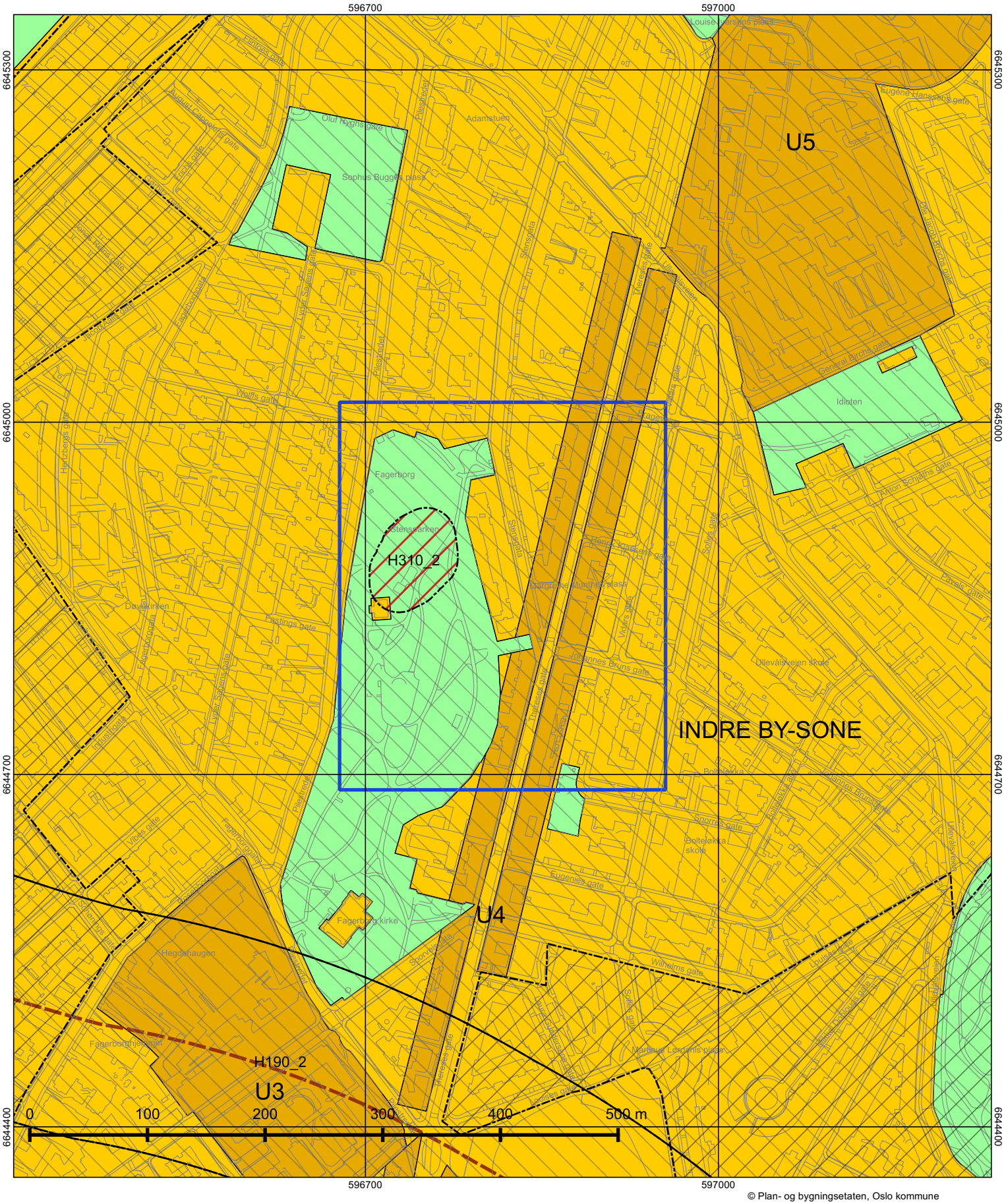
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Avkjørsel


596700
597000
6645300
6645000
6644700
6644400
U5
U4
U3
INDRE BY-SONE
H310_2
H190_2
Fagerborg
Adamstuen
Idrætsparken
Fagerborg kirke
Hegdehaugen
Bolteløkka skole
Ullevålseiet skole
Sophus Buggés plass
Stensparken
Fagerborgveien
Fagerborgplassen
Fagerborgbanen
Fagerborgbrannstasjonen
Oluf Ryghs gate
Pleiestien
Pleiestykket
Sensgata
Thorvald Meyers gate
Ullevålsveien
Ullevålseter
Ullevålsveien
Ullevål skole
Ullevål sykehus
Ullevål hageby
Ullevål hageby skole
Ullevål hageby kirke
Ullevål stadion
Ullevål stadion T-bane
Ullevål stadion bussterminal
Ullevål stadion bussterminal
Ullevål stadion bussterminal

# Tegnforklaring - kommuneplan

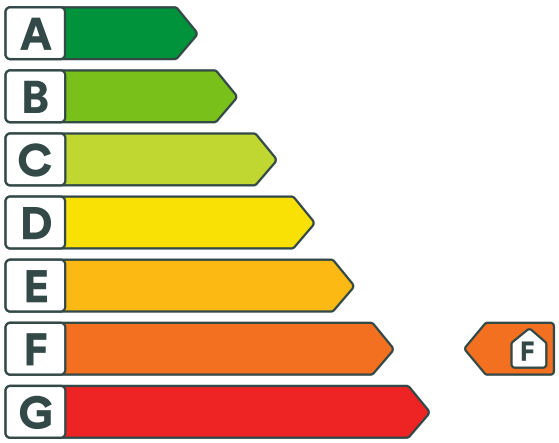


enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Stensgata 8B, 0358 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**15.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-246687** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80527411** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**181** |
| Seksjonsnummer<br>**6** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1894** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**61,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**61,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**255,02 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**255,02 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**16 481 kWh** |

# Stensgata 8B

Nabolaget Stensparken - vurdert av 148 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>975 elever, 70 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Heltberg Bislett | 8 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.8 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Pilestredet 86 - 11294 | 3 min |
| Pilestredet 86 - 11293 | 3 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

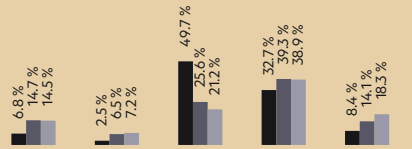
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å...<br>68 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Rosenborg barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Theresesgt | 2 min |
| Coop Extra Theresesgate | 2 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 59/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Sykkel

## SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

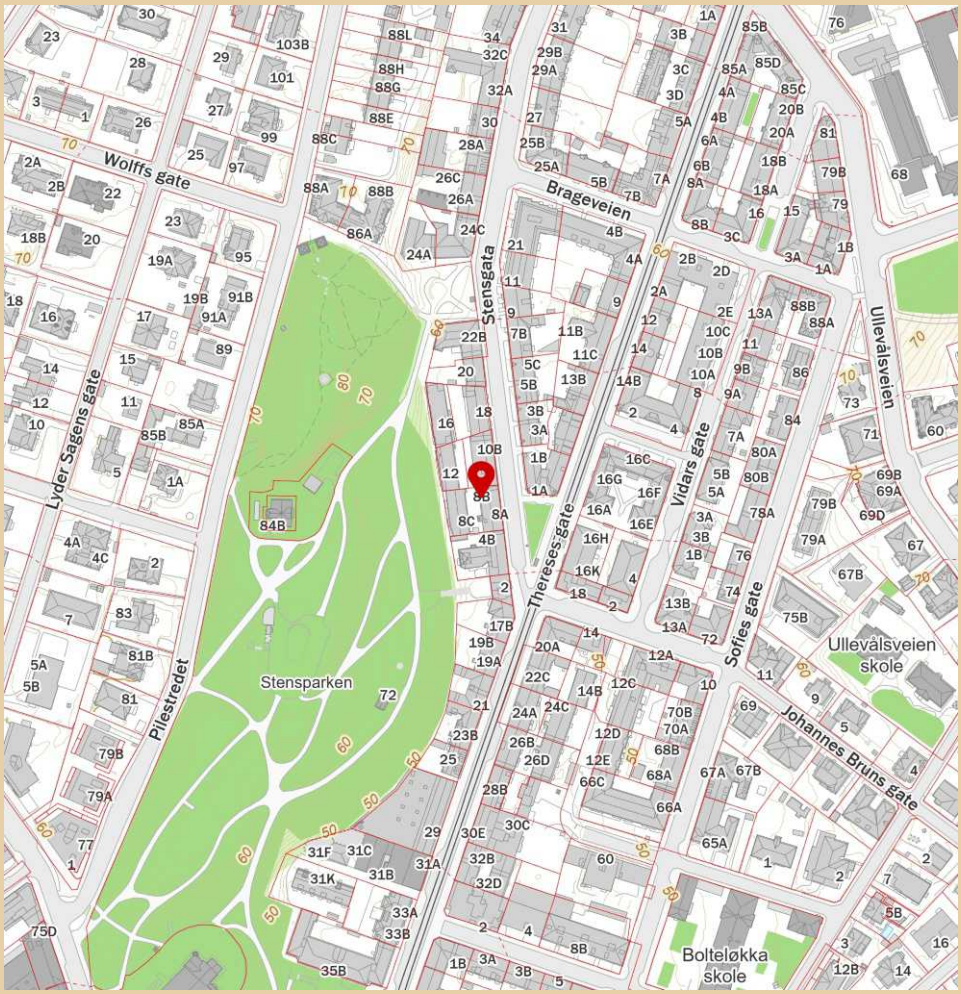
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Stensgata 8 B, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 181, Snr. 6, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260019


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Joakim Bjøntegård

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 952 00 231

**E-post:** joakim.bjontegard@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.

---