PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

STENSGATA 32A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Stensgata 32 A, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 200, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26028 **Referansenummer:** FO1654

Foretak: M-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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/ teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Det opplyses følgende angående oppussing av leiligheten i forrige salgsoppgave:
Alt av bad, elektrisk, etc. 2016/2017 og øvrige oppusset i 2018. Alle vegger og tak ble malt, og det ble lagt nye gulv med gulvvarme i hele leiligheten. Det ble også montert nye vinduer og balkongdører. Badet ble pusset opp og det ble montert nytt kjøkken fra Kvik med hvitevarer fra Siemens. Det elektriske anlegget ble også skiftet i sin helhet og lagt skjult i alle vegger/listverk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har mørke 60x60cm fliser i entré og en-stavs parkettgulv med gulvvarme i øvrige oppholdsrom.
Malte slette vegger og synlig teglstein i entré/gang.
Malte slette takflater med innfelte downlights på soverommene.

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,83 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, innebygget badekar, veggmontert servantskap og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave og fremkommer av FDV beskrivelse av badet ble pusset opp i 2016/17 av Rørleggermester Kjell Svane Knudsen. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite grepsfrie fronter og push-open funksjon. Innredning på to vegger med overskap og glassplate på vegg samt sittebenk. Hvit benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps blandebatteri i krom med bevegelig slange. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys samt avtrekksvifte med kullfilter fra Siemens.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mot badet fra entré/gang.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og avtrekk med kullfilter på kjøkkenet.
Det er tilluft via ventil på det ene soverommet.
Det er montert vannstopper (Waterguard) med hovedsensor i vannfordelerskap og trådløse sensorer på kjøkkenet og under vaskemaskin i trappebod.
Varmtvannstank på 198L fra 2017 er plassert i trappebod.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A overspenningsvern og 12 fordelingskurser.
Det elektriske anlegget er utstyrt med Elko plus.
Leiligheten er utstyrt med brannsvarsler tilkoblet felles anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

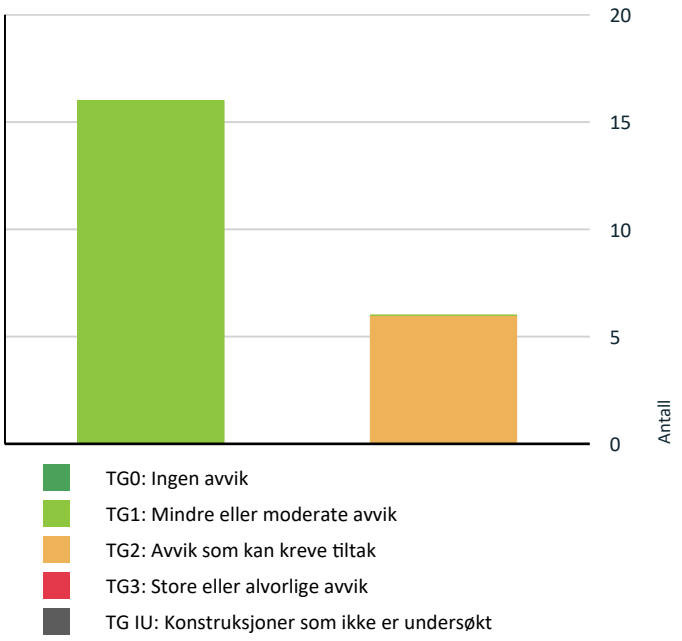
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - Fliser entré	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Hvitmalte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 2016 samt 1992 på det ene soverommet.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører - 2

Malt dør til baktrapp i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

Hvitmalte to-fløyde balkongdører med 2-lags isolerglass og treramme, fra 2016.
Dørene er innadslående i stuen og utadslående på soverommet.

TG 2 Dører

Original inngangsdør med profiler og glassfelt.
Dørene er innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke påvise om inngangsdøren innehar brannmotstand etter dagens krav som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å tilfredstille dagens krav til brannmotstand må det enten påføres brannegenskaper på dør og karm eller skifte til en dør som innehar brann B-30 egenskaper.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i betong med plastikklemmer fra stuen.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,97 m.

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - Fliser entré

Mørke 60x60cm fliser med gulvvarme i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom under fliser og riss/sprekker i ett par fliser ved det minste soverommet samt bom/hulrom under deler av to fliser i midten av entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Flisene fungerer med dagens avvik. Bom under fliser, kan oppstå når flisene ikke har full kontakt med underlaget eller bevegelser i underlaget. Dette kan føre til at flisene på sikt kan løsne.

TG 1 Overflater

Leiligheten har mørke 60x60cm fliser i entré og en-stavs parkettgulv med gulvvarme i øvrige oppholdsrom.
Malte slette vegger og synlig teglstein i entré/gang.
Malte slette takflater med innfelte downlights på soverommene.

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,83 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på opptil 7 mm per rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisovn fra Rais i stuen.

–

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.

Innvendige trapper

Original smijernstrapp med flislagte repos og inngangsparti til gården.
Malte slette vegger og tak.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte 4-speils innerdører med dempelist på karm.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entré/gang og på soverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, innebygget badekar, veggmontert servantskap og toalett.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave og fremkommer av FDV beskrivelse av badet ble pusset opp i 2016/17 av Rørleggermester Kjell Svane Knudsen. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå 60x60cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grå 60x60cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist kalk og slitasje på fuger ved dusjnisjen samt riss/manglende fuge ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhold vurderes i hovedsak som kosmetiske, men kan over tid danne et belegg som hinder fuger i puste samt gir grobunn for svertesopp. Dette kan føre til sjenerende lukt og fugene kan brytes ned raskere.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med vannlås er plassert i dusjsonen.
Plastsluk med vannlås er delvis plassert under badekar.
Dels synlig sveisemembran i sluk.
Opplyst bruk av sveisemembran i FDV dokumentasjon.





3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Fastmontert dusjvegg samt integrert blandebatteri med hånd- og regnfallsdusj.
Innmurt badekar med integrert blandebatteri med hånddusj og kran.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps blandebatteri i krom.
Garnityr av typen Axor fra Hansgrohe.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett av type Duofresh med avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom (inne i benkeskap på kjøkken) mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite grepsfrie fronter og push-open funksjon. Innredning på to vegger med overskap og glassplate på vegg samt sittebenk. Hvit benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps blandebatteri i krom med bevegelig slange. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys samt avtrekksvifte med kullfilter fra Siemens.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg mot badet fra entré/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørkurser er merket med det mangler kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og avtrekk med kullfilter på kjøkkenet.
Det er tilluft via ventil på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluft i de fleste oppholdsrom utover lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for ventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) med hovedsensor i vannfordelerskap og trådløse sensorer på kjøkkenet og under vaskemaskin i trappebod.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198L fra 2017 er plassert i trappebod.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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 plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A overspenningsvern og 12 fordelingskurser.
Det elektriske anlegget er utstyrt med Elko plus.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

   Samsvarserklæring foreligger

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?
   Kontrollrapport fra august 2025 fra DLE viser en «Anmerkning»:
   «Sikringsskap
   1. Gjelder manglende bruksanvisning Pl jordfeilbryter og overspenningsvern»
   Slik bruksanvisning finnes elektronisk i leilighetens FDV dokumentasjon eller ved å scanne QR kode på sikringen.

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

Tilstandsrapport

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

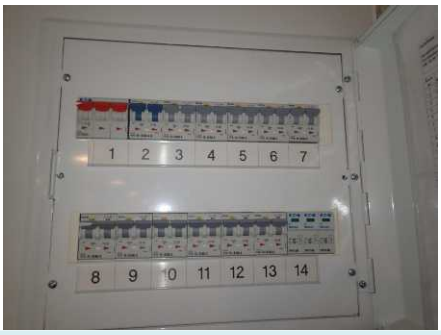
Inntak og sikringsskap

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

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

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





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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Leiligheten er utstyrt med brannsvarsler tilkoblet felles anlegg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

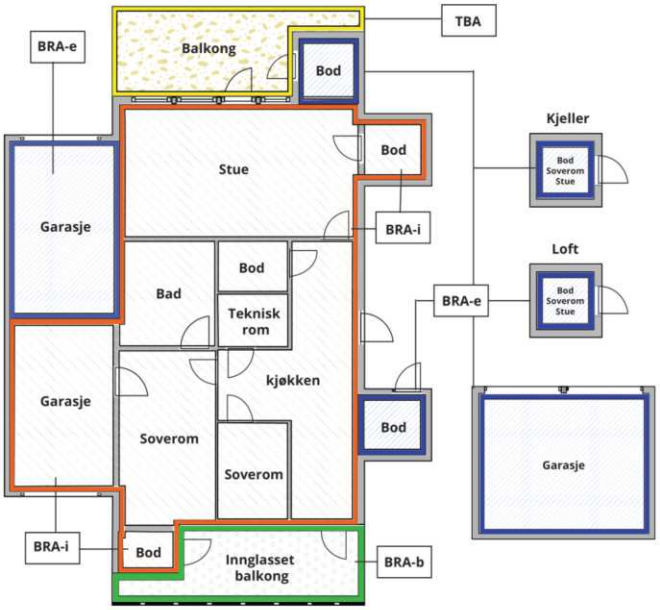
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
Trappebod		2		2	
3. Etasje	72			72	5
Kjellerboder		7		7	
SUM	**72**	**13**			**5**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
Trappebod		Bod	
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Kjellerboder		Bod	

Kommentar

Utgang til østvendt balkong fra stuen på ca 2,2 m2 og vestvendt balkong på soverommet på ca 2,8 m2.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 7,6 m2 (kun ca 3,8 m2 grunnet skråtaksregel). To kjellerboder på henholdsvis 2 m2 og 4,6 m2. Samt en innredet trappebod på ca 2,3 m2 med opplegg for vaskemaskin.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen. Vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Pål Tore Vatterholm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	200		13	1223 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 32 A

Hjemmelshaver
Øksnes Ole Gunnar Dybwad, Vatterholm Pål Tore

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stensgt 32	66 / 1570	OBF	980411869

Felles formue
Kr. 72 634 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Stensgt 32 i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 3. etasje med balkong på to sider. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv på Adamstuen med Stensparken i umiddelbar nærhet. Gangavstand til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Bytrikk i Theresesgate og bussforbindelse både ved ring-2 og ved Bislett stadion.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1223 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4293,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81367170			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.02.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	16.02.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.02.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	17.02.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsyn	17.02.2026	Avsluttet eltilsyn datert 01.08.2024	Gjennomgått		Nei
FDV beskrivelse og bilder	17.02.2026	FDV beskrivelse og bilder fra Rørleggermester Kjell Svane Hansen på oppussingen av leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Tore Vatterholm	Ole Gunnar Dybwad Øksnes

Gateadresse
Stensgata 32A

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 81367170

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: 92260059

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er fuktig. Gården er en 1890 gård, og kjelleren er fuktig i varierende grad pga. utforming av konstruksjonen. Det er utført drenering i regi av Sameiet i bakhagen og bakgården, noe som har gjort at kjelleren er mer tørr en tidligere, men den er ikke tørr på samme måte som en moderne kjeller. Kjelleren er vurdert av fagfolk i regi av sameiet, de vurderer at tilstanden er god.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen i leiligheten. Gården er fra 1890 og det er nok noen skjevheter i fellesarealer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært observert rotter/mus i kjelleren (fellesareal) for noen år siden. Sameiet har iverksatt skadedyrkontroll.

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: -Installert smarte termostater for gulvvarme i regi av Elektro365 (SpotON). -Installert to ny støpsel på kontor/soverom 2.

Arbeid utført av: Elektro365 og Elfikseren.no

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stikkprøvekontroll fra Det lokale eltilsyn (DLE)/Elvia (utført av: Rejlers Elsikkerhet AS). Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260059

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har pusset opp fasade og etablert nytt tak utvendig. Sameiet har dokumentasjon på dette. Kjenner ikke navnet på utførende entreprenør.
Arbeid utført av	I regi av sameiet

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	Har vært observert rotter/mus i kjelleren for noen år siden. Sameiet har iverksatt skadedyrkontroll.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260059

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: 92260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Vatterholm	90df9c1b8e069615cd498 f4f33185c194ecddcc3	12.02.2026 18:04:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Gunnar Dybwad Øksnes	241928c4ed6f78e7abb29 97e71847f273d4aaf42	12.02.2026 18:11:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260059

→ 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

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgt 32		**Vår ref.:**	773/13	**Fødselsdato eier:**	27.10.1988
STENSGATA 32		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	29.03.1989
0358 OSLO		**Eiere:**	Pål Vatterholm, Ole Gunnar Dybwad Øksnes		
Organisasjonsnr:	980 411 869	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 293**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 293

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	5 936 731,82	Klient gj. s. årsoppg.:	2 935 241

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 7.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 245
Saldo per 18.02.2026: 2 930 465
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2046)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 268 083
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 249 570

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Else Marie Lingaas
Adresse:	Stensgata 32 C
Postnr/-sted:	0358 OSLO
E-post:	stensgata32@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 522
Annen formue:	72 634	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	216/200 - seksjon:13
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81367170

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0

Boligopplysninger:

Sameiet Stensgt 32	**Vår ref.:**	773/13	**Fødselsdato eier:**	27.10.1988
STENSGATA 32	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	29.03.1989
0358 OSLO	**Eiere:**	Pål Vatterholm, Ole Gunnar Dybwad Øksnes		

Organisasjonsnr: 980 411 869

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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

EIERSKIFTE
Det følger av vedtektene at nye eiere skal godkjennes av styret ved eierskifte.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har egen vaktmester/portner, Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201.
Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontaktes Posten.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-TV.
Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

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

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Stensgt 32 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 90537074530.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

Annen informasjon:

enova

Energiattest



Adresse **Stensgata 32A, 0358 OSLO**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262645**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80527659**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **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 **1904**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **214,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 255 kWh**



Stensgata 32A, 0358 OSLO

Detaljering

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

Stensgata 32A, 0358 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

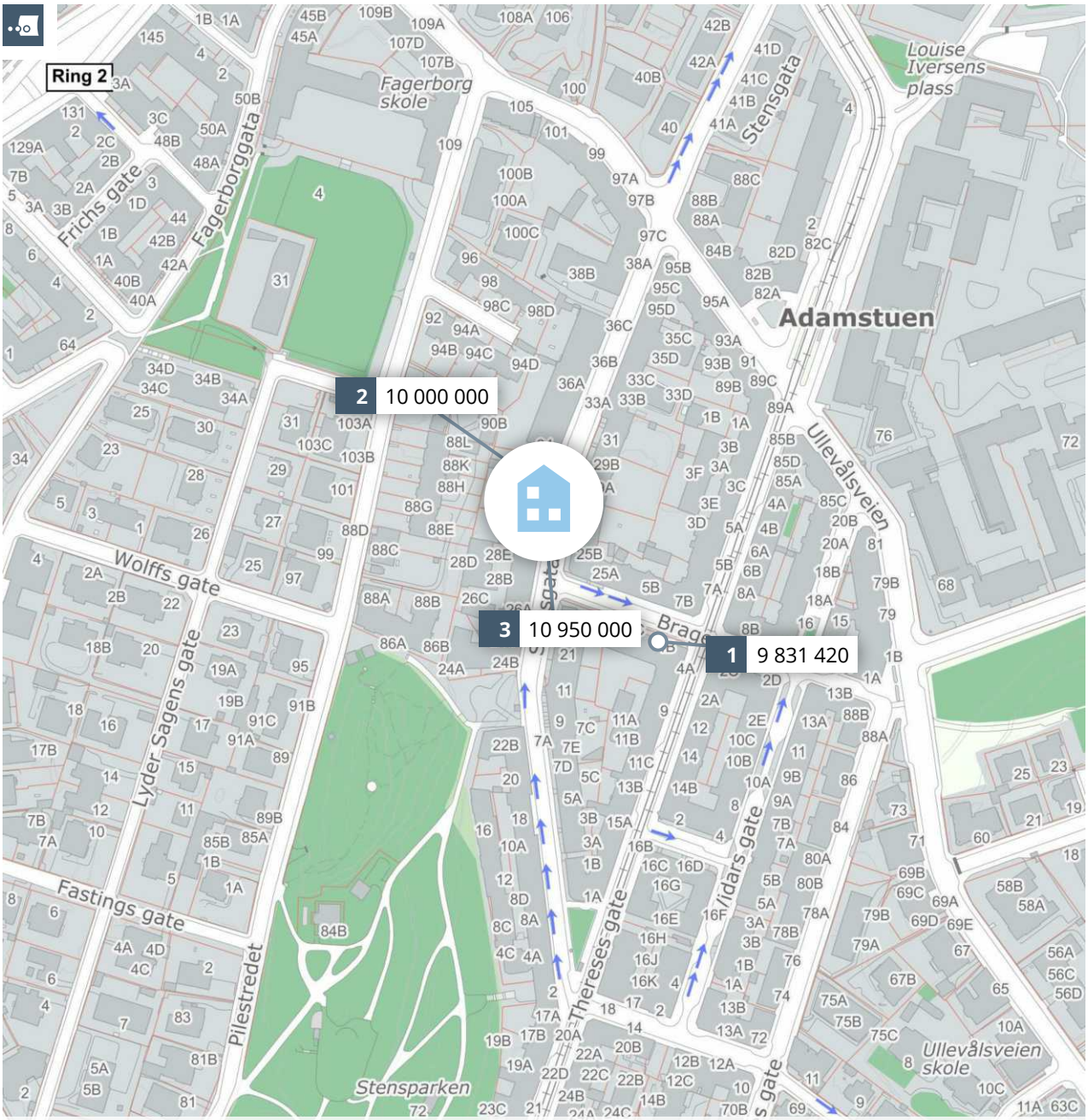
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

STENSGATA 32 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 19.01.2026

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: Ellen Pike .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stensgata 32 A, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 216 BNR 200 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 5

Verdivurdert til

9 950 000

0	9 950 000	138 194
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	4 168
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brageveien 4 B 78 m² 1929 1. etg 2 sov	13.01.2026	9 300 000	**9 750 000**	81 420	9 831 420	**126 044**
2 Stensgata 32 D 0 m² 1904 2. etg - sov	25.03.2025	-	**10 000 000**	-	10 000 000	**-**
3 Stensgata 32 A 98 m² 1904 2. etg 2 sov	06.09.2024	10 700 000	**10 950 000**	0	10 950 000	**111 735**

En moderne og innbydende 3- roms selveierleilighet med en sentral og attraktiv beliggenhet på Adamstuen, rett ved Stensparken. Boligen oppleves som lys og luftig takket være de gode vinduene som sørger for rikelig med lysinnslipp i leiligheten. Leiligheten er moderne og har et klassisk og elegant preg. Boligen har mange påkostede løsninger og oppgraderinger fra oppussingsårene 2016-2018.

Leiligheten består av en stor og innbydende stue med peis, plass til stort spisebord og utgang til hyggelig balkong, påkostet kjøkken fra kvalitetsmerket KVIK med integrerte hvitevarer, svært delikat flislagt bad, samt 2 romslige soverom hvorav ett har utgang til trivelig balkong. Boligen oppleves som stilren og velholdt.

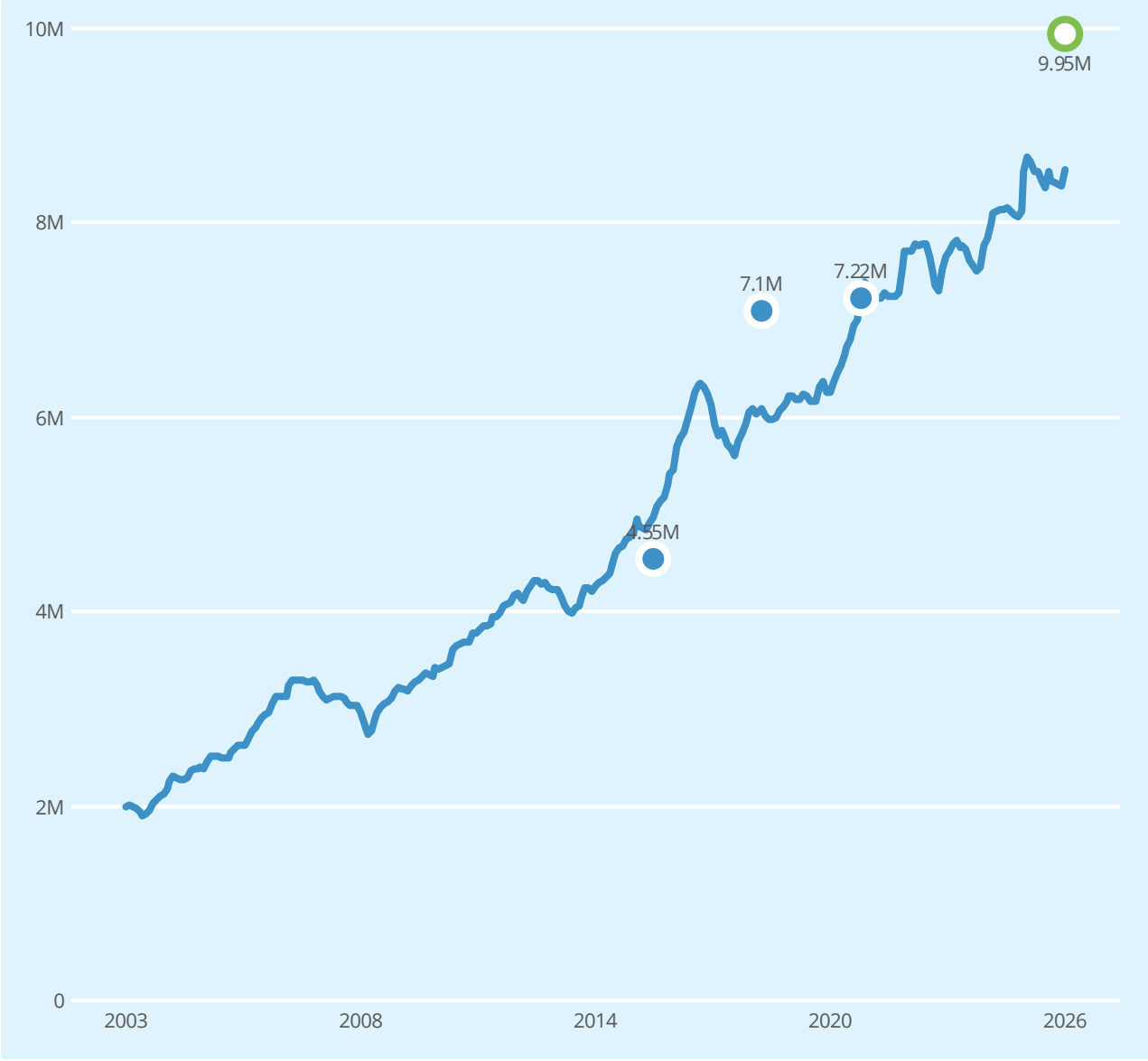
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

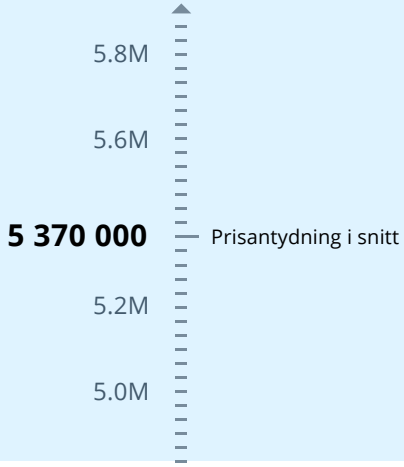
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.01.2021		14.01.2021	-	7 220 000	-	7 220 000	2
08.06.2018	13.08.2018	25.09.2018	6 900 000	7 100 000	0	7 100 000	
24.11.2015	01.12.2015	06.01.2016	3 700 000	4 550 000	0	4 550 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på tidligere salg i område av sammenlignbare objekter og utviklingen i markedet. Satt pris viser på en reell verdi i dagens marked.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

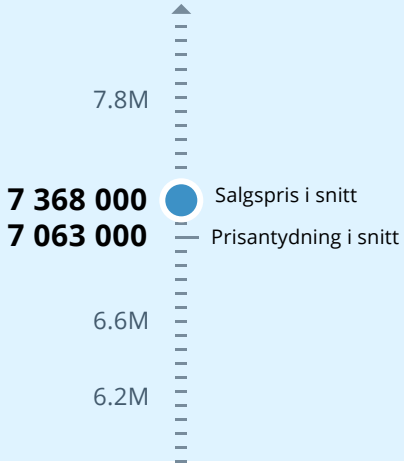


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 5 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

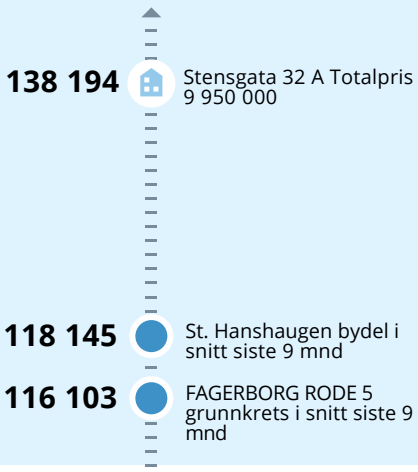


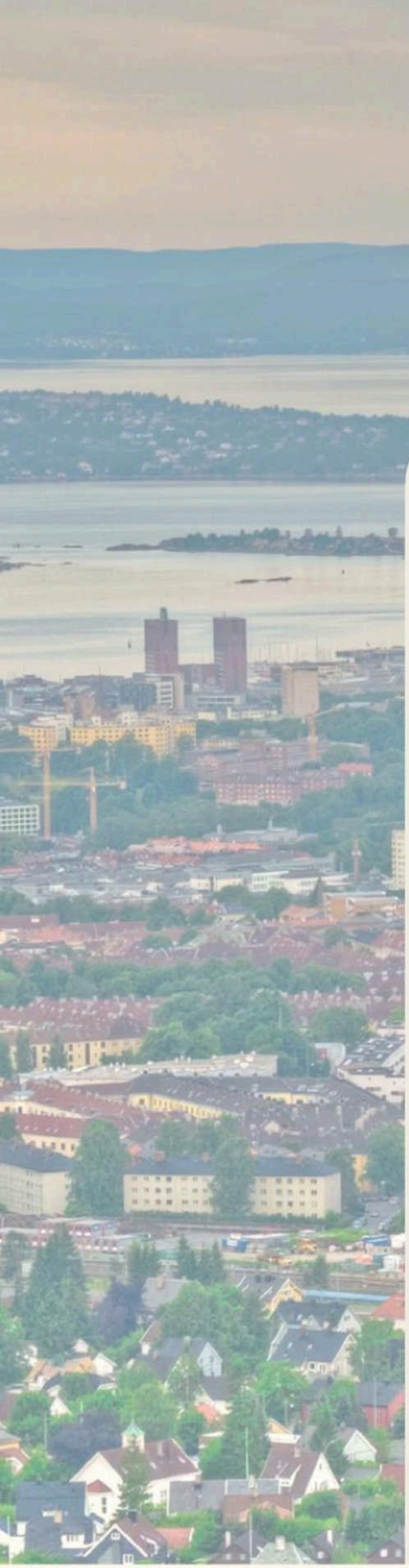
Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser





Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Stensgt 32

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 12.05.2025, kl 18:00

Sted: Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo


OBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til stensgata32@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Årsmøte i Sameiet Stensgt 32

Mandag 12.05.2025, kl 18:00
Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 36 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fellesarealer

Styret informerer igjen om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnnsikkerhet. Sameiet risiskerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører og i baktrappene. Det er heller ikke tilrådelig å sette gjenstander på fortauet utenfor bygården da sameiet risikerer å få bøter fra Bymiljøetaten på grunn av forsøpling. Dette gjelder også byggeavfall som iSekk-løsninger og lignende.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Forslag

5.1 Innkommet forslag fra Dag Kjeldsberg om formålsendring av seksjon 1

Seksjon nr. 1 er registrert som næringsseksjon. Seksjonseier ønsker å søke bruksendring for lokalet fra næring til bolig.

Formålsendring av en seksjon krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav d.

Det presiseres for øvrig at formålsendringen også er betinget av godkjenning fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om bruksendring fra næringsenhet til boligenhet for seksjon 1 med tilleggsdel.

Tilslutningen forutsetter at alle utgifter knyttet til omgjøringen tilfaller seksjonseier. Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet. Eventuelle endringer av fasaden i forbindelse med omgjøringen vil kreve både et eget vedtak i et årsmøte og godkjenning fra Byantikvaren.

Styrets innstilling: Av sameiets opprinnelige tre næringsseksjoner er det nå kun en igjen etter at de to andre er blitt omgjort til boligseksjoner. I 2020 ga årsmøtet sin tilslutning til at eier av denne seksjonen fikk kjøpe et tilstøtende bodareal, noe som ble gjennomført i 2021. Oslo kommune har godkjent sammenslåing av seksjon 1 med dette bodarealet, noe som også ble godkjent på ekstraordinært årsmøte i sameiet i 2023. Nå ønsker seksjonseier å søke om bruksendring for hele arealet fra nærsingsenhet til boligenhet.

Styret har hatt dialog med seksjonseier om saken og den har også vært diskutert på et styremøte. Styret ser ingen tungtveiende grunner til å motsette seg bruksendring for denne seksjonen, særlig tatt i betraktning av at de to tidligere næringsenhetene allerede er blitt omgjort til boligenheter. Styret ser at det kan være en fordel for sameiet som helthet at eiendommen blir en ren boligeiendom, at omgjøringen vil gi noe høyere inntek i form av høyere felleskostnader for seksjonen og at renoveringen som seksjonseier vil foreta i forbindelse med omgjøringen kan ha positiv effekt for eiendommen.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Forslag til vedtak: Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Else Marie Lingaas (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Imogen Traavik og Lars Dyve Jørgensen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Sameiet Stensgt 32

Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen
Varamedlem, Imogen Traavik

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Stensgt 32

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært Styreleder, Else Marie Lingaas
Styremedlem, Natalia Tesli
Styremedlem, Jonas Thu Olsen
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen
Varamedlem, Imogen Traavik Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann. Styret kan kontaktes på e-post stensgata32@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Stensgt 32

SAMEIET STENSGT 32 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980411869. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 25 seksjoner.

Antall enheter som ikke er bolig, men næringslokale: 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgt 32 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201. Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

Styret i Sameiet Stensgt 32 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontakt Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81367170. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2010: Skiftet til branndører fra kjeller og til loft.

2011: Oppgradering pipeløp.

2020/2021: Drenert mot gårdens vestre del.

2021: Nytt tak lagt samt gårdens fassade pusset opp.

2022: Oppussing av oppganger. Bytting til branndører i baktrapper.

2023: Oppussing av baktrapper. Bytting av hovedstoppekran.

2024: Rehabilitering av hovedinngangsdører i oppgang A og D.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 26 styresaker, herunder noen gjentagende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

-Økonomi og kontrollere kostnader.
-Følge med på byggets generelle tekniske tilstand og følge opp sameiets vedlikeholdsplan.
-Dugnadsgjennomføring.
-Oppfølging av tidligere intitiativer fra forrige styre.
-Oppfølging av diverse saker samt innmeldte saker fra beboere.
-Generell drift.

01.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
Sum		1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
Sum		1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
Forretningsførsel og revisjon	2	71 585	66 207	61 000	66 750
Lønn og honorar	3	41 076	41 076	58 191	56 076
Vedlikehold	4	89 059	269 732	285 000	215 000
Eksterne tjenester	5	76 574	84 836	66 750	69 500
Kabel-tv og bredbånd		169 329	161 740	169 500	174 400
Forsikring		209 501	194 208	176 200	188 000
Kommunale avgifter		331 662	278 599	318 000	380 000
Brensel og strøm		12 402	11 625	20 000	15 000
Andre driftsutgifter	6	82 013	15 305	20 000	10 000
Sum		1 083 201	1 123 328	1 174 641	1 174 726
Driftsresultat før individuell innbetaling		480 946	403 367	398 020	387 429
Individuell innbetaling fra eiere		916 117	631 010	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		1 397 063	1 034 377	398 020	387 429
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	59 350	45 426	0	0
Rentekostnad	8	339 493	342 095	318 965	299 902
Andre finansposter	9	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-262 607	-280 424	-302 965	-282 902
Årsresultat	10	1 134 456	753 954	95 055	104 527
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-989 915	-728 337	-92 076	-68 839
Endring i disponible midler	10	144 540	25 617	2 979	35 688

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 629	9 974
Forskuddsbetalte kostnader	11	203 611	175 594
Andre fordringer		2 968	16 667
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 415 756	1 382 604
Innestående på særvilkår	12	3	3
Sum omløpsmidler		1 628 967	1 584 843
SUM EIENDELER		1 628 967	1 584 843

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-3 455 203	-4 209 157
Årets resultat	10	1 134 456	753 954
Sum egenkapital	13	-2 320 748	-3 455 203
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 838 108	4 828 024
Sum langsiktig gjeld		3 838 108	4 828 024
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 438
Leverandørgjeld		108 364	201 353
Påløpne renter		1 655	1 931
Annen kortsiktig gjeld		1 588	1 301
Sum kortsiktig gjeld		111 606	212 023
Sum gjeld		3 949 715	5 040 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 628 967	1 584 843

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Stensgt 32

Sted:_____, dato:_____

Else Marie Lingaas Styreleder	Jonas Thu Olsen Styremedlem	Natalia Tesli Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 155 096	1 069 536	1 155 120	1 189 774
3605 Leieinntekter fellesarealer	4 000	6 500	6 500	4 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	331 488	343 711	318 965	299 542
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	73 563	101 908	92 076	68 839
3690 Andre inntekter	0	5 040	0	0
Sum	1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 094	13 025	13 500	6 750
Forretningsførerhonorar	36 510	35 976	37 500	38 000
Annen regnskapsførsel	20 981	17 206	10 000	22 000
Sum	71 585	66 207	61 000	66 750

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	7 191	5 076
Andre godtgjørelser	0	0	15 000	15 000
Sum	41 076	41 076	58 191	56 076

Sameiet har ingen ansattte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Sameiet har ingen ansattte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 088	248 739	250 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	72 181	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	6 600	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 790	14 393	35 000	15 000
Sum	89 059	269 732	285 000	215 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	55 824	50 758	55 000	57 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 000	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	0	22 781	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	11 750	11 297	11 750	12 000
Sum	76 574	84 836	66 750	69 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 500	3 000	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 924	4 704	0	0
7790 Andre driftskostnader	75 589	7 600	20 000	10 000
Sum	82 013	15 305	20 000	10 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	56 680	45 426	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 670	0	0	0
Sum	59 350	45 426	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9053.70.74530	339 493	342 095	318 965	299 902
Sum	339 493	342 095	318 965	299 902

Note 8 - Rentekostnader

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000
Sum	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 372 821	1 347 204
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 134 456	753 954
Avdrag langsiktig lån	-989 915	-728 337
B. Årets endring i disponible midler	144 540	25 617
C. Disponible midler 31.12	1 517 361	1 372 821

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	116 744	88 084
1749 Forskuddsbetalte kostnader	86 867	87 510
Sum	203 611	175 594

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - LÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.70985 og opplåning for rehabilitering eiendom.
Lånenummer:	90537074530
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 546 318
Avdrag i perioden:	708 209
Lånesaldo 31.12:	3 838 108
Saldo 5 år frem i tid:	3 214 871

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537074530	1	353 824	353 824
	5	276 905	1 384 525
	1	257 676	257 676
	3	226 909	680 727
	1	223 063	223 063
	3	207 679	623 037
	1	203 833	203 833
	1	111 531	111 531
	1	-104	-104

Kommentarer til lån

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stensgt 32

Styreleder	Else Marie Lingaas (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Jonas Thu Olsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Natalia Tesli (sign.)	25.04.2025



Til årsmøtet i Sameiet Stensgt 32

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **i Sameiet Stensgt 32** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 1 134 456.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: af27eb7b-3185-499a-ae3d-1b9a1a1987a2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 02.mai 2025
Blåberg AS

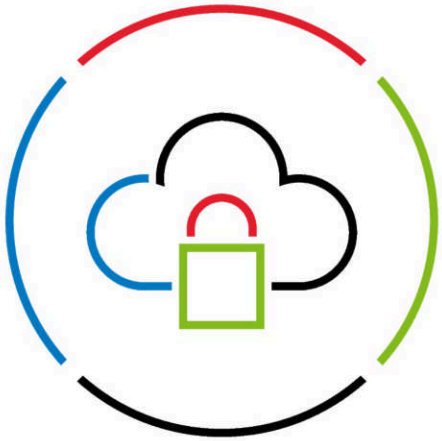
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: af27eb7b-3185-499a-ae3d-1b9a1a1987a2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Document ID: af27eb7b-3185-499a-ae3d-1b9a1a1987a2

2025-05-02 07:50:01 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 0e0a8c06-60ad-4308-bbbe-8d54a5a73b79

Document ID: af27eb7b-3185-499a-ae3d-1b9a1a1987a2

VEDLEGG



Til styret og årsmøtet i Eierseksjonssameiet Stensgaten 32, Oslo.

Beslutningssak – ønskes fremlagt og behandlet i sameiets årsmøte den 12.5.2025.

Forslagsstiller er eier av Seksjon 1 - Fulvia AS (org.nr. 915 578 071), ved styrets leder Dag Kjeldsberg.

Bruksendring – Seksjon 1. Fra næring til bolig

Bakgrunn og historikk:

Vi er siden juni 2016 eiere til Seksjon nr. 1 som er sameiets eneste gjenværende næringsseksjon. De øvrige opprinnelige næringsseksjonene i eiendommen har tidligere blitt innvilget bruksendring til bolig.

Seksjonen ble opprinnelig kjøpt for utleie som studio til sønn og musiker/komponist Bendik Hovik Kjeldsberg. Etter hvert ønsket han seg inn i et større miljø, og seksjonen har etter dette vært leiet ut til en del forskjellige leietakere – i forskjellige bransjer.

I 2021 ble det, etter behandling i sameiets årsmøte i 2020, inngått en avtale med sameiet om kjøp av et tilstøtende bod-areal. Kjøpesummen ble oppgjort i 2022.

Etter at Oslo kommune fattet vedtak om en re-seksjonering av sameiet (da Seksjon 1 og bod-arealet ble slått sammen etter kjøpet), avholdt sameiet også et nytt ekstraordinært årsmøte i 2023. Styret ønsket noen avklarende presiseringer i avtalte vilkår for gjennomføring av et byggeprosjekt. Disse ble enstemmig vedtatt.

Om bruksendring til bolig:

Vi har siden møtet i 2023 vært «litt i tenkeboksen», og har konkludert med at en god løsning kan være å utvikle det utvidede arealet til en liten leilighet (som vi faktisk også har et familiært behov for).

Vi tenker at en liten bolig istedenfor et større næringslokale kan være en god løsning også for sameiet:

1. Eiendommen Stensgaten 32 vil få status som en ren boligeiendom – sammenfallende interesser for alle i sameiet.
2. En eier av bolig, og ikke en leietaker i et næringslokale, vil involvere seg på en annen måte i sameiets «ve og vel».
3. Risikoen for uønskede leieforhold elimineres (dette har gått veldig bra i vår eiertid, og vi er som eier veldig opptatt av dette. Men, det kan komme andre eiere i fremtiden som tenker annerledes).

4. En litt «uklar situasjon» når det gjelder rett til bruk av kjellerens toalett elimineres.

5. En ombygging til bolig vil medføre at det kjøpte tilstøtende bod-arealet vil bli tatt i bruk – og dette gir da et lite bidrag til sameiets inntekter gjennom høyere felleskostnader.

6. Arbeidet med å gjøre om seksjonen innebærer å åpne gulvet i næringsseksjonen – og å utføre eventuelle nødvendige fuktsikringstiltak i dette hjørnet av kjelleren. Det er grunn til å anta at dette kan avhjelpe fuktproblematikken i kjelleren noe.

Trygghet for sameiet – streng regulering og kvalitetssikring av byggeprosjektet:

Gjennomføringen av et byggeprosjekt i eiendommen er grundig regulert og beskrevet i kjøpsavtalen - og tidligere vedtak i sameiet. Alt arbeid skal utføres etter avtalefestede vilkår og betingelser.

En ombygging er selvsagt også søknadspliktig til kommunen, og siste sett av byggeforskrifter (TEK17) må følges.

Vi understreker at prosjektet ikke vil belaste sameiet økonomisk.

Alle kostnader skal dekkes av Fulvia AS.

Veien videre:

Dersom årsmøtet fatter et positivt vedtak i tråd med vårt ønske, vil vår arkitekt (Spir Arkitekter, Tønsberg) håndterer saken videre med søknader til Oslo kommune.

Kommunen må godkjenne bruksendringen – og byggetiltaket. Søknadsprosessen inkluderer nabovarsling.

Sameiets styre vil bli holdt løpende orientert, og skal i henhold til inngåtte avtaler gis anledning til å kvalitetssikre prosjektet på de punkter som har betydning for eiendommen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslaget om bruksendring fra dagens formål til boligformål for sameiets Seksjon nr. 1 med tilleggsdel (Matrikkelenhet 0301-216/200/0/1 – andel 34/1585).

Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 32 mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 11 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Viktor Weidemann Mathisen og Alf Svinndal Vigrestad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 36 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om fellesarealer

Styret informerer igjen om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av brannsikkerhet. Sameiet risiskerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører og i baktrappene. Det er heller ikke tilrådelig å sette gjenstander på fortauet utenfor bygården da sameiet risikerer å få bøter fra Bymiljøetaten på grunn av forsøpling. Dette gjelder også byggeavfall som iSekk-løsninger og lignende.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Innkommet forslag fra Dag Kjeldsberg om formålsendring av seksjon 1

Seksjon nr. 1 er registrert som næringsseksjon. Seksjonseier ønsker å søke bruksendring for lokalet fra næring til bolig.

Formålsendring av en seksjon krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav d.

Det presiseres for øvrig at formålsendringen også er betinget av godkjenning fra Oslo kommune.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om bruksendring fra næringsenhet til boligenhet for seksjon 1 med tilleggsdel.

Tilslutningen forutsetter at alle utgifter knyttet til omgjøringen tilfaller seksjonseier. Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet. Eventuelle endringer av fasaden i forbindelse med omgjøringen vil kreve både et eget vedtak i et årsmøte og godkjenning fra Byantikvaren.

Styrets innstilling:

Av sameiets opprinnelige tre næringsseksjoner er det nå kun en igjen etter at de to andre er blitt omgjort til boligseksjoner. I 2020 ga årsmøtet sin tilslutning til at eier av denne seksjonen fikk kjøpe et tilstøtende bodareal, noe som ble gjennomført i 2021. Oslo kommune har godkjent sammenslåing av seksjon 1 med dette bodarealet, noe som også ble godkjent på ekstraordinært årsmøte i sameiet i 2023. Nå ønsker seksjonseier å søke om bruksendring for hele arealet fra næringsenhet til boligenhet.

Styret har hatt dialog med seksjonseier om saken og den har også vært diskutert på et styremøte. Styret ser ingen tungtveiende grunner til å motsette seg bruksendring for denne seksjonen, særlig tatt i betraktning av at de to tidligere næringsenhetene allerede er blitt omgjort til boligenheter. Styret ser at det kan være en fordel for sameiet som helthet at eiendommen blir en ren boligeiendom, at omgjøringen vil gi noe høyere inntek i form av høyere felleskostnader for seksjonen og at renoveringen som seksjonseier vil foreta i forbindelse med omgjøringen kan ha positiv effekt for eiendommen.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

7 stemte for, 8 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget falt.

5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

Vedtak:

Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

15 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Else Marie Lingaas (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Else Marie Lingaas ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

Vedtak:

Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

Vedtak:

Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19.03

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Else Marie Lingaas, for 1 år
Styremedlem, Natalia Tesli, for 1 år
Styremedlem, Jonas Thu Olsen, for 1 år
Varamedlem, Imogen Madeleine Mercer Traavik, for 1 år
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen, for 1 år

Protokoll for Sameiet Stensgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Else Marie Lingaas (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Else Marie Lingaas (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Alf Svinndal Vigrestad (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Viktor Weidemann Mathisen (sign.)	14.05.2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 32 I OSLO

vedtatt i årsmøtet 8/3 2001
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

Revidert i møte 26. februar 2019
Endret i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
Sist endret i årsmøtet 16.06.21

§1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er sameiet Stensgaten 32 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987.

Sameiet omfatter eiendommen Stensgata 32 A-E med Gnr 216, Bnr 200 i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987 med senere endringer.

§ 2 DEFINISJON

Sameiet er et eierseksjonssameie etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (heretter eierseksjonsloven). Loven kommer til anvendelse så langt disse vedtekter ikke fastsetter avvikende bestemmelser, forutsatt at avvikende bestemmelser kan vedtas etter gjeldene lov.

§ 3 SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles areal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse for sameierne

I tilfelle tvil om en sak er av feiles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall i årsmøte

§ 4 DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

§ 4.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.
I en eventuell fremtidig overdragelsesavtale er oppdelingsbegjæringen og vedtektene en integrert del av overdragelsesavtalen.

§ 4.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 4.3 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Innenfor sin bruksenhet kan den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller andre arbeider som berører bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene av seksjonseieren på forhånd er skriftlig forelagt og skriftlig godkjent av sameiets styre.

§ 4.4. Registrering av seksjonseiere og leietakere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den som kjøper eller på annen måte erverver en seksjon (erverver av seksjon) og leietaker skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved utleie plikter seksjonseier å gi leietaker innføring i husordensregler, vedlikeholdsregler og brannvarslingsanlegg. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Enhver erverver av eierseksjoner i eiendommen skal ved ervervet skriftlig akseptere disse vedtekter. Aksept av vedtektene medfører at erververen også har akseptert bestemmelser i oppdelingsbegjæringen med senere endringer, foreliggende beslutninger i årsmøtet og styremøte, husordensregler og vedlikeholdsregler.

§ 4.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 5 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Seksjonseiern kan ikke fremsette motkrav overfor sameiet, med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§6 STYRET

6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Det velges første og annen vara. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på ett år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer, og styre- og varamedlemmer må være seksjonseiere. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 6.2. Styremøter

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, dog minst 2 ganger i året, eller når ett styremedlem krever det.

I innkallelsen til styremøte skal angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 7 dager regnet fra da styremedlemmene mottok innkallelsen.Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 6.3. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret har på vegne av sameiet ansvar for det felles (ytre) vedlikehold og for sameiets felles anlegg.

§ 6.4 Budsjettering

Styret utarbeider hvert år budsjett som legges fram til godkjenning på årsmøtet. Styret kan før årsmøtet justere fellesutgiftene på bakgrunn av den generelle prisstigningen. Fram til årsmøtet kan ikke styret foreta ekstra økonomiske innvesteringer overstigende halvparten av Folketrygdens grunnbeløp, med mindre annet er bestemt på årsmøte.

§ 7 ÅRSMØTET

§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet med minst 6 ukers frist. Saker som sameierne ønsker tatt opp på årsmøtet, skal leveres skriftlig til styret innen 21 dagen før årsmøtet.

§ 7.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning, regnskap, budsjett og andre saker til behandling.Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal tas med i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 7.2.

§ 7.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett og vedlikeholdsplan for det kommende kalenderår
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§7.5 Hvem som kan delta på møtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at det er ment noe annet i fullmaktserklæringen.

§ 7.6 Ledelse av møtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.7 Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.. Protokollfører og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne, og skal sendes på forespørsel.

§ 7.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.9 Beslutninger **som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 7.10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.12 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8 VEDLIKEHOLD

§ 8.1 seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Dertil besørger og bekoster seksjonseieren vedlikeholdet av inngangsdører, vinduer og innvendig del av balkonger. Inngangsdører til den enkelte seksjonen skal i utførelse og farge være lik de andre dørene i oppgangen.

Ved større vedlikeholdsarbeider eller utskiftninger som den enkelte seksjonseier er ansvarlig for, søkes arbeidene utført som felles entreprise. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer besørges og bekostes av sameiet etter plan utarbeidet av styret og i prinsipp vedtatt i årsmøte

Sameiets styre har adgang til de enkelte seksjoner og boder til eksklusiv bruk for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

Styret kan gi en seksjonseier pålegg om å besørge og bekoste vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort oppgaver i forbindelse med eiendommens drift, er sameierne forpliktet til i fellesskap å delta i arbeidet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 8.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 8.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 8.4 Skaden på eiendommen

Seksjonseieren er forpliktet til å erstatte skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen. Sameiestyret avgjør hvorvidt seksjonseieren selv skal besørge skaden utbedret, eller om skaden skal besørges utbedret av sameiestyret for seksjonseierens regning.

Bebyggelsen er forsikret ved en huseierforsikring som omfatter hele bebyggelsen, d.v.s. både lokaler til eksklusiv og til felles bruk. Egenandel under forsikringen ved skader oppstått i egen og/eller andres lokaler til eksklusiv bruk, utvendig og/eller i fellesarealer, skal betales av den aktuelle sameier, dersom seksjonseieren har utvist uaktsomhet med skade til følge.

§ 9 MISLIGHOLD

§9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9. 2 Fravikelse av bruksenheten

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11 REGNSKAP OG REVISJON

§ 11.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 12. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

§ 13. ENDERINGER AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Som sameier vedtar jeg ovenstående vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Gjennomlest og akseptert:

Oslo, den _____ Seksjon nr.

Sameier Sameiers ektefelle/samboer

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STENSGATEN 32

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø, og ivaretagelse av eiendommen.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler. De må endelig vedtas av påfølgende sameiemøte.

3. Av hensyn til brannsikkerhet, renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på gulvet i trapperommene. Det samme gjelder kjellerganger og loft.
Barnevogner skal i inngangspartiene plasseres best mulig under trappa.
Sykler må plasseres ute i sykkelstativ i gårdsrommet eller i sykkelkjeller.
Ønsker noen å utstyre veggene i oppgangene med bilder, lampe, planter el.l. skal det være enstemmighet om dette blant beboerne i den enkelte oppgang.

4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilhørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller leietaker.
Skader eller ødeleggelse forårsaket av barn, plikter de respektive foreldre uopphørlig å erstatte.

5. Fremleie av en seksjon skal godkjennes av styret. Det er utleiers plikt å sette leitetagere inn i husreglene, gi opplæring i brannvarslingsanlegg samt rapportere til styret leietagere med kontaktinformasjon.

6. Utvendig tørkeplass bør kun brukes på hverdager.

7. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være godt oppvridd, det er vedkommendes plikt å påse at det ikke samler seg vann på gulvet fra det opphengte tøy. Tøyet tas ned så snart det er tørt.
Forøvrig er det forbudt å hensette uvedkommende gjenstander på tørke-loftet.

8. Samtlige beboere plikter til å være med på rengjøring.av baktrapper, loftene, kjellerganger o.a. fellesrom. Rengjøring foretas to ganger om året.

9. Loftsluker, kjellervinduer og trapperomsvindu må ikke bli stående åpne.
Den som åpner vinduene for lufting er selv ansvarlig for at de blir lukket igjen.

10. Lufting eller risting av sengeklær, matter etc. eller tørking av tøy i vinduene eller på verandaene er ikke tillatt.

11. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Skader som oppstår p.g.a. frysing av vannledninger, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene, erstattes av vedkommende beboer. Bare klossettpapir må kastes i klossettet.

12.Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av søppelkassene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Søppelkassene er

beregnet på alminnelig husholdningsavfall, og avfall i forbindelse med oppussing og ut/innflytting skal ikke fylle opp kassene, og må heller ikke plasseres utenom søppelkassene. Juletre må vedkommende selv besørge fjernet.

14. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, som ikke må brukes slik at andre generes. Fra kl 23:00 til kl 07:00 må beboerne viser særlig hensynsfullhet slik at andre beboere nattesøvn ikke forstyrres. Dersom det skal holdes fest som kan forstyrre naboene, skal disse varsles ved oppslag.
Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftelig avtale med styret og/eller naboene.
Røyking er forbudt i trapperom og innvendige fellesområder, og ved røyking utendørs skal det unngås i nærheten av åpne vinduer. Avfall, sneiper o.l. skal tas med inn eller fjernes.

15. Dersom dyreholde er til ulempe, forstyrrelse eller genanse for beboerne, kan styret nekte fortsatt dyrehold. Dyreholder plikter å påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene. Det må ikke legges ut mat.

16. Ved lagring av ved i kjellerboden må denne plasseres ut fra ytterveggen og opp fra gulvet så eventuell fukt på gulv eller vegg får tørket opp.
Luftespaltene på kjellervinduene må til enhver tid holdes åpne.

17. Inngangsdørene og port skal alltid holdes låst.

18. Styrets godkjennelse innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio- og TV antenne, flaggstenger og skilt eller andre utvendig, faste innretninger.
Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved f.eks. at lydisolasjon svekkes.
Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige.

19. Ved oppussing plikter seksjonseier å holde berørte fellesarealer tilstrekkelig rene innen rimelig tid. Avvik fra dette vil føre til at et rengjøringsfirma bestilles av styret til seksjoneiers regning.

20. Arbeid som medfører sjenerende støy skal på lørdager ikke foretas før kl 10 eller etter kl 18. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.

Oppdatert årsmøtet 30.05.2016

Stensgata 32A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	6 min 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	3 min
Joker Theresesgate	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Stensparken - balløkke	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
EVO Adamstuen	5 min
The Work Out	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Sykkel



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

Stensgata 32A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 ... 16 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 68 barn	6 min 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	3 min
Joker Theresesgate	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Boots apotek Bislett	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

Stensparken - balløkke	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
EVO Adamstuen	5 min
The Work Out	5 min

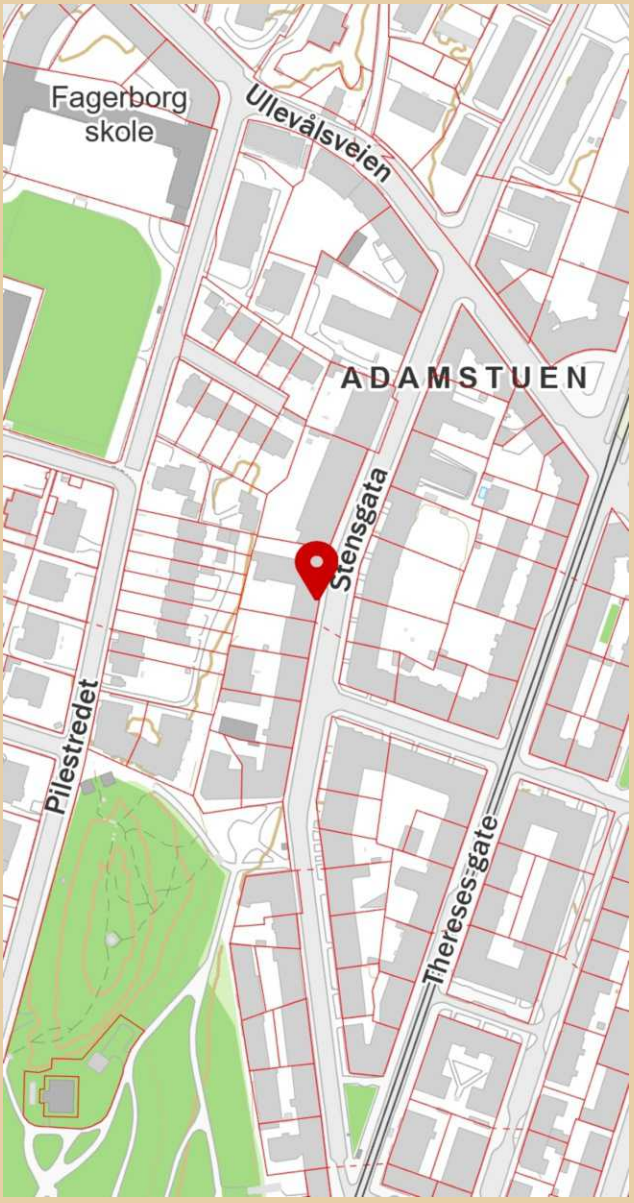
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Sykkel



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

Stensgata 32A

Nabolaget Stensparken - vurdert av 148 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stensgate 36C - 10938	1 min
Stensgate 36C - 10935	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Adamstuen Linje 19N	4 min 0.3 km
Adamstuen Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

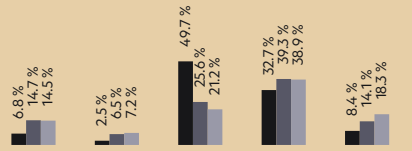
BARNEHAGER

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 å... 16 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 68 barn	6 min 0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Adamstuen	3 min
Joker Theresesgate	3 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	4 min
Sophus Bugges plass	5 min
EVO Adamstuen	5 min
The Work Out	5 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

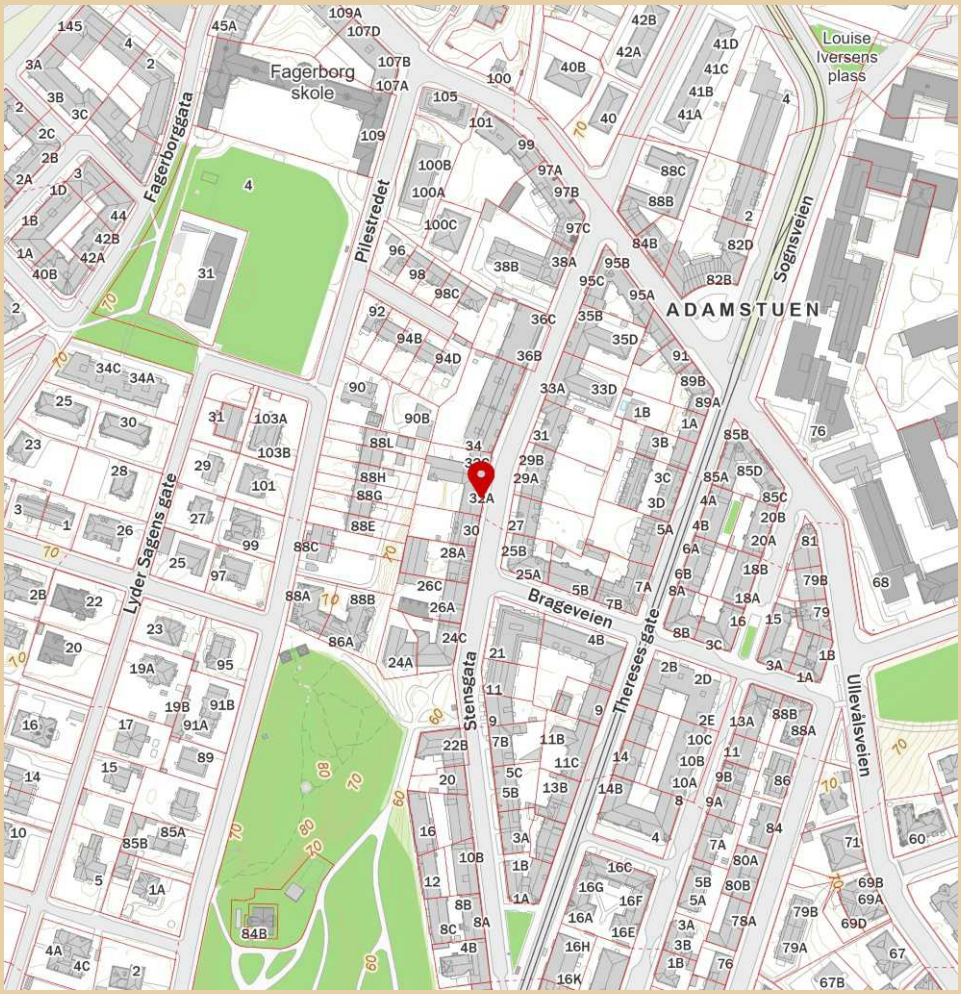
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

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 32A, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 200, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@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.
