PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

STENSGATA 40 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Stensgata 40 B , 0451 OSLO
OSLO kommune
gnr. 47, bnr. 139, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26224 **Eiendomsverdi ref nr:** EY8122

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader er pusset og malt. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Bygningen er oppført over 3 etasjer med både loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv i entré, laminatgulv på kjøkkenet og tregulv i stuen og på begge soverommene.
Malt tapet/strie og plater med listverk på vegger.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,75 m.

VÅTROM Gå til side

Dels flislagt bad med radiatorvarme, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, røropplegg og slukløsning for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Integrert avtrekksvifte i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre vannrør av kobber.
Stoppekraner er plassert på badet og under kjøkkenvask samt i kjeller.
Innvendig avløpsrør i støpejern.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon på badet og mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet.
Tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i leiligheten.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap er plassert i entré.
Vippebrytere og 3 fordelingskurser.
Selger har fremvist avsluttet el-tilsyn datert 11.06.2024.
Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

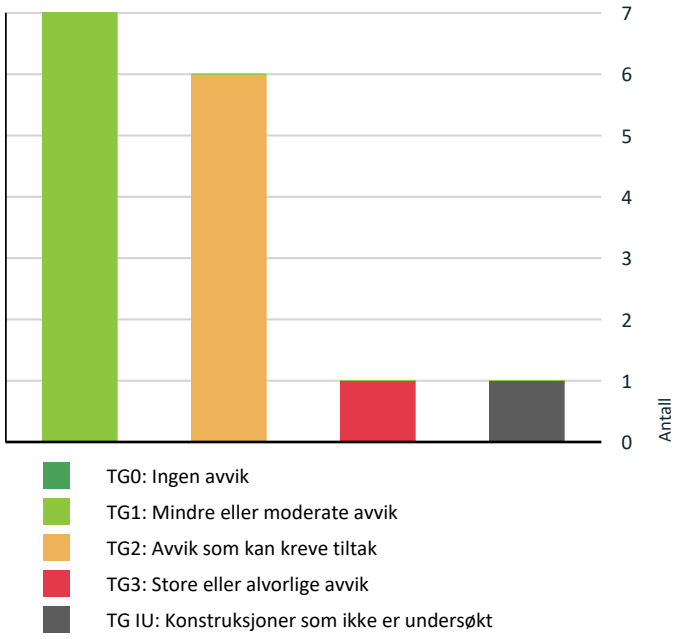
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

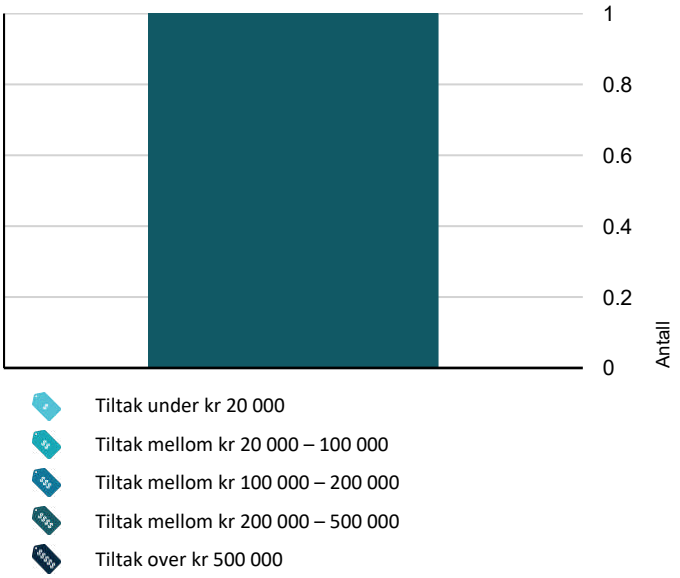
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje (høy) > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje (høy) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder dels eldre standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1994.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkettgulv i entré, laminatgulv på kjøkkenet og tregulv i stuen og på begge soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er noe bruksslitasje på parketten i entré og laminatgulvet på kjøkkenet. Ellers innehar tregulvet normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene fungerer med dagens avvik og vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Det gjøres likevel oppmerksom på at det over tid kan oppstå større skader på gulvet som resulterer i utskiftninger.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet/strie og plater med listverk på vegger.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,75 m.

Overflater - andre forhold

Beskrivelse

Det er synlige sprekker i skap i entré samt noe i taket i entré som er spraklet igjen. Murmester Thorendahl har foretatt en vurdering av sprekker både i leiligheten og i kjelleretaje og vurdert til at det ikke utgjør noen konstruksjonsmessig fare for bærende kontstruksjon, og at utbedring vil kun være for det estetiske.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong med tilfarer gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 15 mm i stuen og ca 20 mm på kjøkkenet.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører i tre.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd garderobeskap i entré.

VÅTROM

1. ETASJE (HØY) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dels flislagt bad med radiatorvarme, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, røropplegg og slukløsning for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet med røropplegg og sluk fremstår som gammelt og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ved videre bruk av badet før en eventuelt oppussing anbefales det at det installeres et dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk for å begrense direkte vannpåkjenning på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av røropplegg og sluk, samt etablering av nytt tettesjikt/membran i henhold til dagens krav. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er basert på enkel oppussing av bad. Det er ikke hensyntatt høy standard på overflater og innredninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre stålsluk.

1. ETASJE (HØY) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

1. ETASJE (HØY) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Integrert avtrekksvifte i overskap.

1. ETASJE (HØY) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannrør av kobber.
Stoppekraner er plassert på badet og under kjøkkenvask samt i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon på badet og mekanisk avtrekksvifte på kjøkkenet.
Tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med 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 da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i leiligheten.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Tilstandsrapport

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

Opplegg for vaskemaskin på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré.
Vippebrytere og 3 fordelingskurser.

Selger har fremvist avsluttet el-tilsyn datert 11.06.2024.
Ved evt oppussing må det kunne forventes oppgradering av deler av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og slukkeapparat.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

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

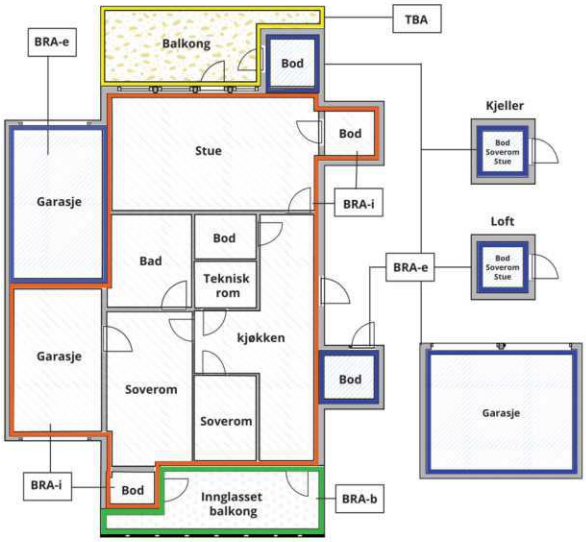
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsbod					
1. Etasje (høy)	71			71	
Kjellerbod		7		7	
SUM	**71**	**7**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
1. Etasje (høy)	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråttak og et gulvareal på ca 8 m2. Grunnet lavt skråtak er denne boden ikke måleverdig.
I tillegg disponeres det en kjellerbod på ca 6,8 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Siri Stang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	139		4	1270 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Stensgata 40 B

Hjemmelshaver
Stang Siri

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stensgata 40B	4 / 36	NORIAN	982511569

Felles formue
Kr. 52 963 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 2 182 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Stensgata 40B i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken beliggende i byggets 1. etasje (høy). Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på Adamstuen med kort gange til blant annet Idioten, Stensparken og parkområde på St. Hanshaugen. 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.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1 269,5 m2 gruslagt adkomst og biloppstillingsplasser. Gressplen med sittegruppe samt diverse busker og beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 6714,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, kabel-tv/internett mm.

–

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

Parkeringsforhold

Hver sameier disponerer 1 biloppstillingsplass med el-billader som er merket med seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å parkere andre steder på eiendommen. Det er ingen gjesteparkering på eiendommen. Se sameiets husordensregler.

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP339251			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	16.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Avsluttet eltilsyn	17.09.2026	Avsluttet eltilsyn datert 11.6.2024	Gjennomgått		Nei
Rapport Thorendahl	17.09.2026	Rapport fra Thorendahl AS på sprekker i vegger i bygget og i leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

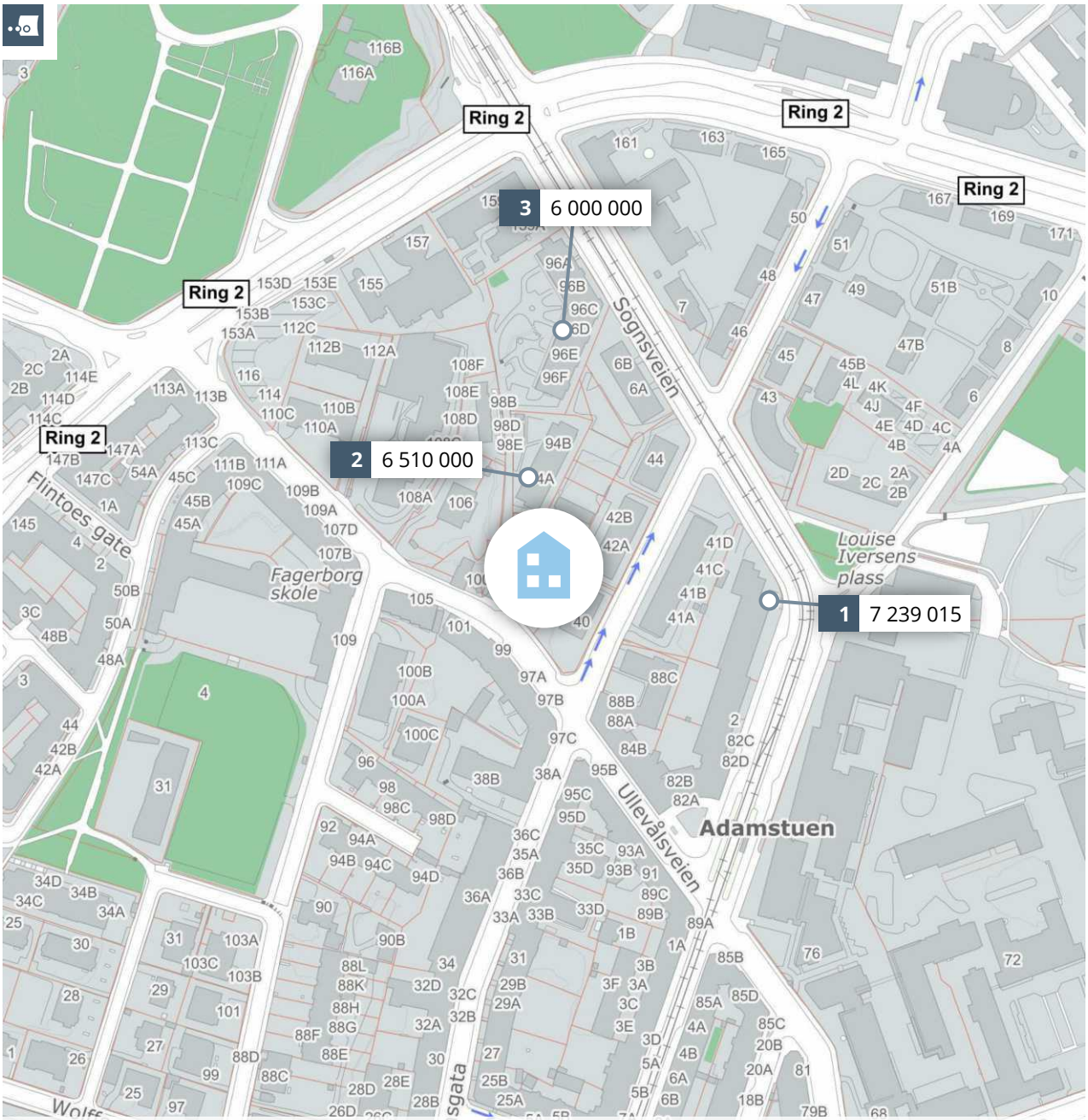
Areal

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

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

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

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



Meglers verdivurdering

STENSGATA 40 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 18.09.2026

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 40 B, 0451 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 47 BNR 139 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDERN RODE 2

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	91 549
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	6 714
Formue	52 963
Soverom	2
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sognsveien 4 68 m²	1966	4. etg	2 sov	14.01.2026	6 750 000	**7 210 000**	29 015	7 239 015	**106 456**
2	Ullevålsveien 94 A 55 m²	1995	3. etg	2 sov	23.09.2025	5 990 000	**6 510 000**	0	6 510 000	**118 364**
3	Ullevålsveien 96 D 72 m²	1985	1. etg	1 sov	21.05.2026	6 200 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**83 333**

En gjennomgående selveierleilighet med romslige rom og tilbaketrukket beliggenhet på attraktive Adamstuen. Leiligheten ligger i høy første etasje i en bygård fra 1938 og inneholder entré, stue, separat kjøkken, to soverom og bad. Her får du 71 m² innvendig bruksareal og takhøyde i stuen på ca. 2,75 meter.

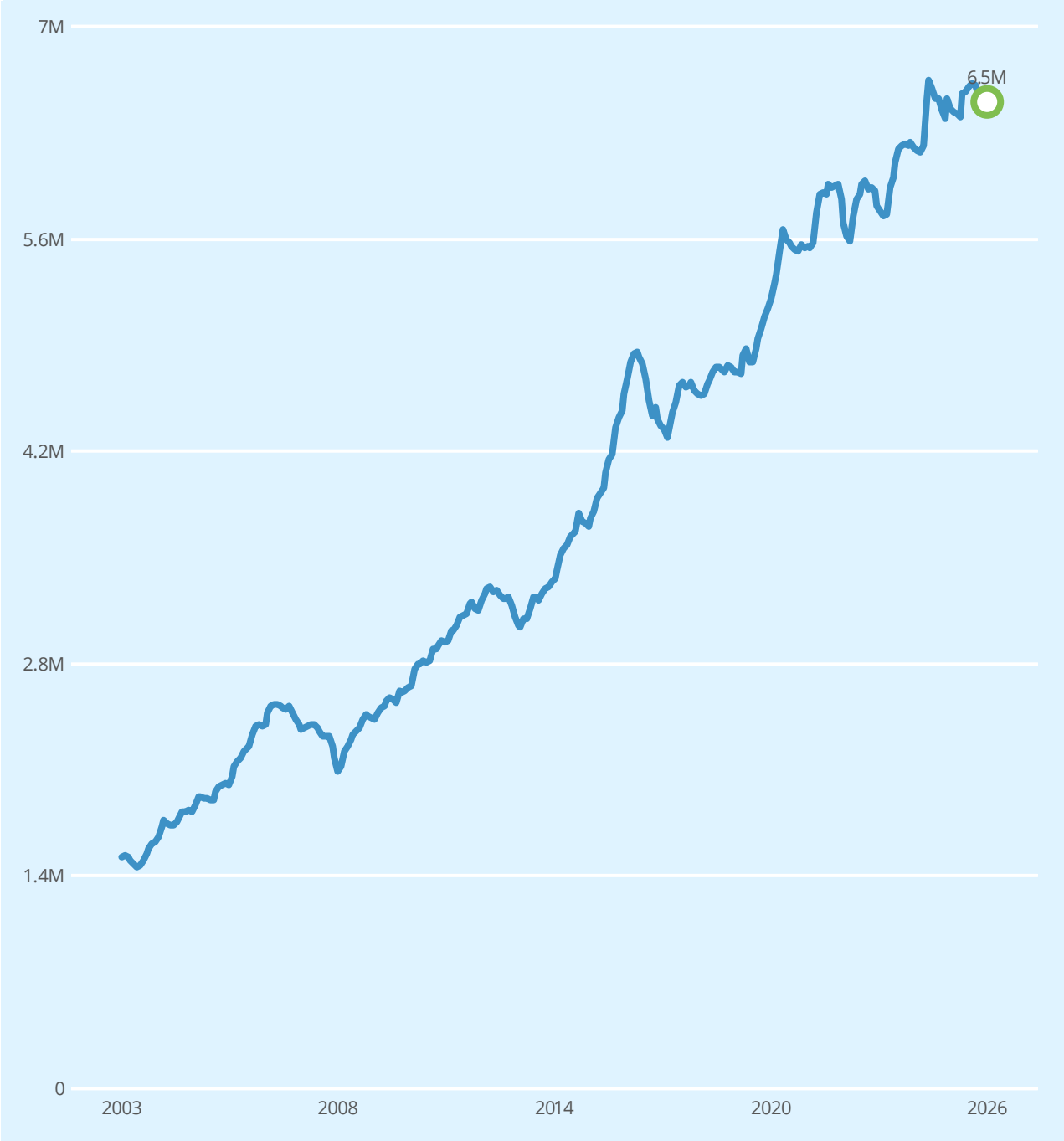
Boligen har dels eldre standard og gir deg muligheten til å skape et hjem med ditt eget uttrykk. Leiligheten disponerer også parkeringsplass med elbillader, kjellerbod og loftsbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i LINDERN RODE 2 grunnkrets nå

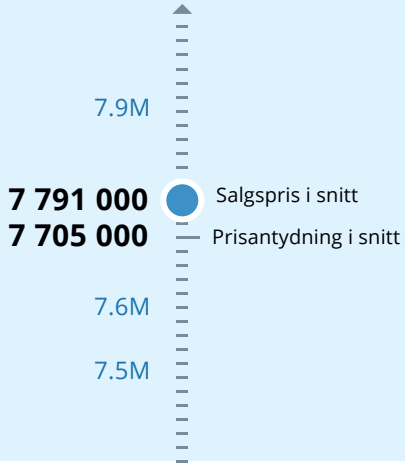
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Leiligheter solgt i LINDERN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

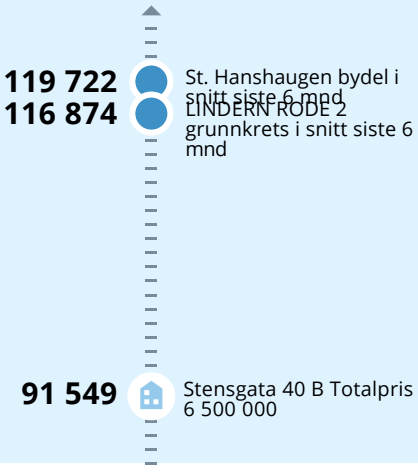
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260518
Addresse	Stensgata 40 B		
Postnr.	0451	Sted	OSLO
Selgers navn	Siri Stang		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024 (arvet)

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0 (utleie)

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige (innbo som utleier) Hele gården: If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP339251

Polise/avtalenr.:

80220608

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Badet er eldre og har ikke mekanisk ventilasjon. Det luftes best gjennom vindu etter dusjing.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt opp dusjsett og fikset rennende toalett i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn ny lampe i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er observert sprekker i skap i leiligheten og i kjelleren, som er en del av fellesområdet. Forholdene er inspisert av murmester Thorendal. Rapporten konkluderer med at sprekkene ikke har betydning for bærende konstruksjon.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle kjellervinduer ble byttet i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

(Styret har dokumenter)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble innstallert el-billadere i 2022 (Lefdal) hvor det ble satt opp et eget sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lefdal (dette går på gården)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. (sak nr 5379700.)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja av Fagerborg Installasjon

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert mørk misfarging på en yttervegg på soverom bak en seng som sto tett inntil veggen i 2024. Området ble rengjort med klor og soppdrepende middel.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

Signert av *Siri Stang*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Stensgata 40B, 0451 OSLO**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351109**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80129505**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **216,23**

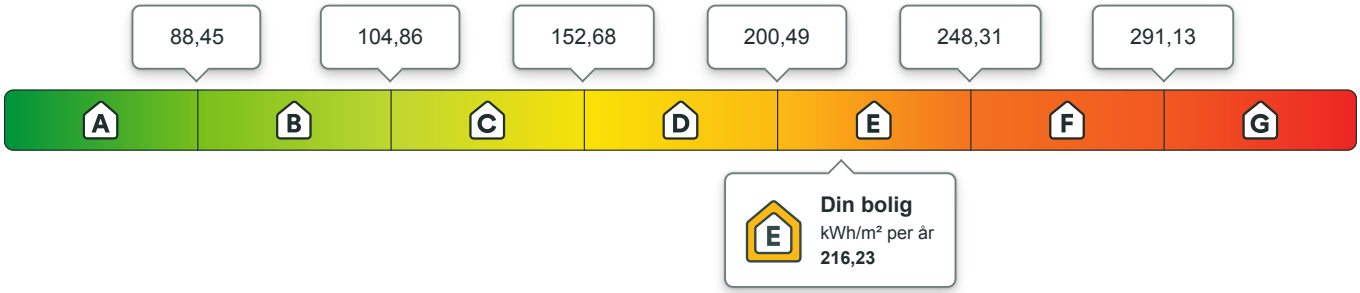
Stensgata 40B, 0451 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 660,14	**216,23**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171OSLO

Deres ref.: 92260518
Vår ref.: 638-1-04/9984
Dato: 10.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Stensgata 40 B.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Stensgata 40 B**
Organisasjonsnummer:	982511569
Gårds- og bruksnummer:	47 / 139
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	Stensgata 40 B, 0451 OSLO
Eier/medeier:	Stang, Siri

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV/Internett	573.00
Felleskostnader	6 052.00
Plattformavgift	89.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 714.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 2 182**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 52 963

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

SAMEIET STENSGATA 40 B HAR IKKE LÅN PER TID 10.09.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, se sameiets vedtekter.
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, se sameiets vedtekter.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP339251
Dyrehold:	Det er tillatt med dyrehold.
Parkering:	Hver sameier disponerer 1 biloppstillingsplass som er merket med seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å parkere andre steder på eiendommen. Det er ingen gjesteparkering på eiendommen. Se sameiets husordensregler.
Internett/TV:	Boligselskapet har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt leverandør sin kundetjeneste.
Sikringsordning:	Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for nærmere informasjon. 2025: Utskiftning av kjellervinduer.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET STENSGATA 40 B

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte 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 stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgata 40 B

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 19.03.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Møterommet i kjelleren, Stensgata 40B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 32 270 for den gjennomførte styreperioden. Det er økt i samsvar med konsumprisindeksen, som anbefalt på Årsmøtet 2023 og gjennomført på de senere årsmøter.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt ett varamedlem.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Inger Rabben	På valg: 2027
Styremedlem	Knut Gaute Steen	På valg: 2026
Styremedlem	Bent Kure	På valg: 2026
Varamedlem	Anette Bach Thyrrestrup	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Styreleder er ikke på valg i 2026.

Det skal velges to styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidater:

Knut Gaute Steen stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Julie E. Grimstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges et varamedlem. Det foreslås følgende kandidat:

Celine Steine Bendriss stiller til valg som varamedlem for 1 år.

7. INNKOMNE SAKER

Det er ingen innkomne saker.

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Sameiet Stensgata 40 B



Org. 982511569

1. Innledning

Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Stensgata 40 B for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.
Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet

Navn: Sameiet Stensgata 40 B

Organisasjonsnummer: 982511569

E-post sameiet v/styret
stensgata40B@styremail.no

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 47 / 139

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no
Postadresse: Sameiet Stensgata 40 B
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Inger Rabben
Styremedlem	Knut Gaute Steen
Styremedlem	Bent Kure
Varamedlem	Anette Bach Thyrrestrup

4. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Bethina Bakken.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Sameiet har ikke revisor.

5. Forsikringer

Gården er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenr. SP339251.

6. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført månedlige styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Forretningsfører
Styret har hatt et godt samarbeid med forretningsfører Bethina Bakken.

Kjellervinduer
Utskiftingen av kjellervinder, gjennomført uke 6 2025, kostet totalt kr 195 108,75. Tilbudet var på kr 168 000 pluss timepris på uforutsigbart arbeid som mur og puss som ble gjennomført underveis og i ukene etterpå. Sluttbeløp endte innenfor rammene av budsjettet.

Kostnaden ble som besluttet på årsmøtene i 2024 og 2025 betalt ved kapitalinnkreving fra eierne. Utgiften er dermed ikke betalt av sameiet og framkommer derfor ikke av årsregnskapet for 2025. Forretningsfører Bethina Bakken vil redegjøre om dette ved gjennomgang av årsregnskapet på årsmøtet.

Det ble montert ny utvendig vannkran ved inngangspartiet. Det ble da boret hull i veggen for vannrøret. Det gamle vannrøret gikk tett inntil vindurammen.

Vannrør til utendørsvannkranen på hagesiden av huset gikk gjennom vindurammen. Kranen lå gjemt bak hekken og styret anså at det ble billigere å fjerne kranen helt enn å erstatte den med en ny. I forbindelse med dette ble også vannrøret som gikk i taket i kjellerboden til leilighet nr. 8 fjernet. Skadene i kjellerbodens tak ble reparert av Bent.

Norgespris strøm
Vi har deltatt i ordningen siden oppstart høsten 2025. Tabellen viser hvor mye vi har spart.

	2025	2026
Fjernvarme (Fyring og varmt vann)	20 388 kr	25 766 kr (jan)
Strøm fellesarealer	194 kr	570 kr (jan, febr)
Strøm El-billading	727 kr	1634 kr (jan, febr)

Naboens kloakklekkasje på vår tomt
18. september var det igjen kloakklekkasje i kummen under parkeringsplassen til seksjon 9 (innerst og nærmest huset). Kummen tilhører avløpet fra den oransje naboblokka, Ullevålsveien 94.

Dette har skjedd flere ganger tidligere, sist i oktober 2024. Da lovet de å iverksette umiddelbare tiltak for å håndtere problemet. De informerte at de bl.a. hadde bestilt hyppige rørinspeksjon som ville bli utført fremover. Disse inspeksjonene og spylingene skulle kamera-dokumenteres for å sikre at spylingen og rensingen har vært vellykket.

I september 2025 kontaktet vi igjen styret i Ullevålsveien 94 og de svarte:
"Vi beklager det som har skjedd, og det har dessverre blitt en misforståelse mellom partene som har gjort at vedlikeholdsspyling ikke er blitt utført. Dette er nå ryddet opp i, og Aktiv

Rørinspeksjon har nå bekreftet at de vil utføre vedlikeholdsspyling i uke 12 og uke 38 hvert år.
Jeg har gitt beskjed om at de varsler dere i forkant av dette, slik at dere er forberedt.
Da håper vi dette problemet ikke vil oppstå igjen.»

Service og vedlikehold fjernvarme
Vi er pliktig til å ha årlig service og ettersyn av fjernvarmeinstallasjonen i kjelleren. Vi inngikk i 2024 avtale med VVS-gruppen AS om årlig ettersyn. Det ble pga en glipp fra deres side ikke gjennomført i 2025. Styret har tatt kontakt for å sørge for at dette vil bli gjennomført fremover.

Tynning/rydding i trærne mot Ullevålsveien 94
Vi innhentet tilbud fra firmaet Villskog Trepleie AS som de siste årene har utførte tilsvarende arbeid for oss. Pris kr. 8 125.
Det har tidligere vært vedtatt å kutte toppknutene slik at trærne blir lavere. Knutene er så gamle og etablerte av dette ikke er anbefalt. Vi inngikk derfor avtale med Villskog om å tynne i antall trær og sidegrener slik at det blir luftigere. Stubbene som står igjen etter jobben ble ikke freset ned da dette kan påvirke røttene til de gjenværende trærne. Nedsagede trær og grener ble delt slik at de var 30 cm lange. Eierne fikk tilbud om å hente nedhogd trevirke, en eier meldte seg raskt.

Tett kum på gårdsplassen
Denne oppgaven har vist seg uventet vanskelig å få gjennnomført. Jobben er for liten og ad hoc for proffesjonelle. De ønsker i tilfelle å grave opp og bytte ut hele kummen, det er en stor og kostbar jobb. Styrets plan har vært å kopiere det selvgjorte tilsvarende arbeidet som ble gjort i Stensgata 42, men vi har til nå ikke klart å finne noen som kan gjennomføre.

Dugnad
Det ble gjennomført vår- og høstdugnad. De som møtte gjorde en glimrende jobb. Særlig vårdugnaden var det godt frammøte på, men vi har dessverre flere oppgaver enn det er folk som stiller opp.
På vårdugnaden etterfylte vi endelig singel på gårdsplassen. Singelen ble spredt litt utover ved levering. Dugnadsdeltakerne jobbet hardt og godt for å fordele den jevnt over hele gårdsplassen.
På begge dugnadene hadde vi iSekk, men kun til hageavfall. Container er dyrere hvis vi skal kunne kaste annet avfall. Styret overlater til den enkelte å levere sitt avfall på gjenvinningsstasjonene.

Kassen med strøsand
Alle bes passe på at lokket alltid er lukket så det ikke kommer fuktighet inn i kassen.

Ladeløsningen el-biler
Charge 365, som administrerer betalingen for bruk av ladestasjonene, krevde tidligere en overhead på 15 % av det brukerne betalte. Dette ble endret fra om med mars 2025, nå tar de betalt 89 kr pr mnd. pr ladestasjon uansett om ladestasjonen brukes eller ikke. De kaller det en plattformavgift. Det tok tid før styret oppdaget dette. Plattformavgift for 2025 ble belastet sameiet, styret anså det urimelig at de eierne som benyttet sin ladestasjon skulle betale høy nok pris per kWt til å dekke månedlige plattformavgifter for de som ikke brukte ladestasjonen sin eller som brukte veldig lite. Total plattformavgift for 2025 var kr. 10 680.

Eierne ble informert om endringen i e-post i november. Her gjentar vi tre vesentlige punkter fra eposten:

- Etablering av hver ladestasjon har vært finansiert av den enkelte eier, de har ikke vært betalt i henhold til sameiebrøken. Styret har derfor bestemt at plattformavgiften skal betales av hver eier på linje med betalingen for TV/bredbånd. Fra og med fakturaen for januar 2026 er det en ny post på 89 kr for hver eier, merket separat på fakturaen. På samme måte som TV/bredbånd er den ikke en del av fellesutgiftene.

- Styret har vedtatt at plattformavgiften for 2025 (mars-des) betales fra fellesutgiftene. Det vil dessverre si at de store leilighetene betaler en større andel av utgiften enn det som opprinnelig var avtalt. Dette er fordi det tok tid før vi fanget opp endringen og mulige konsekvenser.

- Den enkelte eier kan unngå månedlig betaling av plattformavgift ved å be styret inaktivere sin ladestasjon. Den kan reaktiveres på et senere tidspunkt. Tre eiere har gjort dette.

Styret har tilpasset pris på lading avhengig av strømprisen. Prisendring rapporteres inn på Charge sin nettside. I store deler av fjoråret opererte Charge med gammel og ny nettside. Vi jobbet i gammel nettside som viste seg å ikke være operasjonell på tross av tilsynelatende drift. Vi har derfor hatt en for lav strømpris store deler av 2025. Dette er delvis kompensert for i starten av 2026.

Navneskilt postkasser og utvendig ringeklokker
Styremedlem Bent Kure har laget nye ved behov. Gi beskjed til styret ved endringer.

HMS
Oversikt over stoppekraner i kjelleren
Styret har merket alle stoppekraner til radiatorer og varmt/kaldt vann med leilighetsnummer til alle leilighetene. Det er laget et oversiktskart som henger nederst ved kjellertrappen og som er vedlagt HMS-planen.

Stoppekranene til leilighet 4, 8, og 12 er i taket i teknisk rom. Der er det veldig høyt under taket og det står derfor en ekstra lang stige der som ikke skal fjernes.

Røykvarslere
Styret har montert nye seriekoblede røkvarslere med 10-årsbatteri og nye brannslukningsapparater Nå finnes det også røkvarslere og brannslukningsapparater i kjeller og på loftet.
Dersom røykvarslerne går vil det kun slutte å pipe om den av røykvarslerne som faktisk utløste alarmen bli deaktivert. Røykvarsleren som utløste alarmen er den/de som i tillegg til å pipe har et lys som blinker. Det henvises forøvrig til HMS-plan for brannrutiner.

HMS-planen
Oppdatert HMS-plan ligger vedlagt.

Styret ønsker å minne alle om at ytterdøren er sameiet eneste utgang ved evakuering. Eierne oppfordres til selv å etablere mulighet for å rømme via eget vindu. Det finnes mange

løsninger for brannstiger og branntau/line, men eventuell anskaffelse er den enkelte eiers eget ansvar.

Beredskap
Styret anbefaler alle å ha tilstrekkelig egenberedskap og henviser til dsb.no for de offisielle anbefalingene rundt dette.

Styret planlegger å opprette et felles beredskapslager for vann i kjelleren. Det oppfordres allikevel til at alle har egenberedskap for vann.

Etterfylle singel på gårdsplassen
Det ble etterfylt singel på gårdsplassen i forbindelse med vårdugnaden. Pris 7 724.

Anonyme brev
Ved to anledninger har det blitt tapet opp anonyme brev på ytterdøren vår.

Brev 1, torsdag 8. mai
Et håndskrevet anonymt brev var tapet fast på ytterdøren vår. Brevet beskyldte oss for å være rasister. Brevet var meget ubehagelig, men springende i innhold. Stensgt. 40 (A) mottok et tilsvarende brev. Vi sendte felles anmeldelse til politiet. De forberedte oss på at saken vil bli henlagt, men styreleder og styreleder i 40 (A) var enige om at vi ønsket at politiet har anmeldelsen i tilfelle det skulle skje noen mer. Politiet støtter oss i at brevet mest sannsynlig er skrevet av en person som er i ubalanse. Saken ble henlagt. Det ligger informasjon i styreportalen som kan være nyttig hvis det skulle skje mer i saken.

Brev 2, fredag 27. September
Et håndskrevet anonymt oppslag var tapet fast på ytterdøren vår. Der sto det "Nå må lindetrærne få lov til å vokse! Takk (naboene)" Det var en helt annen håndskrift, ark, format og språk enn det forrige anonyme brevet. Siden vi hadde hatt dugnad tidligere i uken, men ikke hadde klippet noen lindetrær, sendte vi en epost til Stensgata 40 for å å høre om de kjente noe til klagen. Vi har ikke fått svar, men samtidig klippet de kraftig ned spireahekken mellom våre eiendommer. Vi tviler på at de sto bak klagen til oss.

TV/bredbåndkabelen fra vårt hus over Ullevålsveien
Kabelen kommer inn i vårt hus via bakken, går opp gjennom taket vårt og i luftstrekk over Ullevålsveien til husene der. Noen ganger ligger det litt vann på loftsgulvet under røret som går gjennom taket. Dessuten henger kabelen veldig lavt over taket, og går gjennom hestekastanjen på hjørnet mot Ullevålsveien. Når det blåser er det mye bevegelse i kabelen.
Vi er i kontakt med Telia og har fått følgende svar som vi følger opp:
«Som sagt er det veldig vanskelig å finne alternative løsninger for å få signal til Telia sine kunder på andre siden av gata.
Vi håper derfor at strekket kan henge inntil den type kabler fases ut.
Telia bekoster utbedring av dagens gjennomføring og innfesting, slik at det ikke lekker inn vann og kabelen ikke slår mot bygget.
Dette innebærer at vi fester kabelen forskriftsmessig og sikrer at gjennomføringen er tett, slik at den ikke skaper utfordringer for bygget.»

Sluk i teknisk rom kjeller
En eier kontaktet styret om at sluket er skadet. Vi kontaktet en rørleggerbedrift, de sier dette er et veldig gammelt støpejernssluk som må spesiallages og vil derfor bli veldig dyrt

(eventuelt må hele vannlåsen skiftes). Sluket fungerer i dag, styret vurderer at vi ikke gjør noe ytterligere med det per nå.

Utleie
Fem av leilighetene i sameiet har vært utleid siste år.

Vi minner alle om at styret til enhver tid skal være oppdatert om hvem som bor i utleide leiligheter. Navn, telefon og epost.

Vi vil også oppfordre alle utleiere å ta med plikt til å delta på dugnadene i leieavtalen. Noen gjør det allerede.

Felleskostnader
Styret gjør sitt ytterste for å unngå å øke felleskostnader, riktignok uten at det skal gå utover nødvendig og lovpålagt vedlikehold som vil bli enda dyrere å utsette. Vi har valgt å ikke øke felleskostnadene i år siden vi anser at sameiet har en sunn økonomi, vi er ikke kjent med ekstraordinære utgifter i år og vi hadde kapitalinnkreving for kjellervinduene i fjor.

7. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret viser allikevel til utskifting av kjellervinduene våren 2025, en utgift som ikke framkommer av årsregnskapet for 2025. Fakturaen ble som besluttet på årsmøtene i 2024 og 2025 betalt ved kapitalinnkreving fra eierne og er derfor ikke betalt av sameiet. Utgiften ligger riktignok i budsjettet for 2025. Utskiftingen kostet kr 195 108,75. Forretningsfører Bethina Bakken vil redegjøre om dette ved gjennomgang av årsregnskapet på årsmøtet.

8. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Stensgata 40 B

Sameiet Stensgata 40 B
2025

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

Årsregnskap for Sameiet Stensgata 40 B

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		739 756	752 875	936 081	760 544
Andre inntekter		0	501	-5 000	-5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**739 756**	**753 376**	**931 081**	**755 544**
Lønn og personalkostnader	2	35 542	29 894	31 150	36 822
Renhold		26 149	23 861	26 200	27 200
Kabel-TV/Bredbånd		87 505	82 394	84 537	87 600
Kommunale avgifter		134 619	123 728	140 800	137 200
Strøm og nettleie		23 354	20 926	24 400	26 300
Fjernvarme og fyring		170 353	189 152	189 300	180 200
Andre driftskostnader	3	64 604	53 249	66 700	71 400
Reparasjon og vedlikehold	3	15 849	58 937	255 600	71 500
Eksterne tjenester	3	62 604	69 083	67 700	67 400
Forsikringer		56 589	30 263	70 500	62 300
Andre kostnader	3	16 109	13 347	12 200	18 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**693 277**	**694 834**	**969 087**	**786 772**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**46 479**	**58 542**	**-38 006**	**-31 228**
DRIFTSRESULTAT:		**46 479**	**58 542**	**-38 006**	**-31 228**
Finansinntekter		4 792	4 846	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		**4 792**	**4 846**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**51 270**	**63 388**	**-38 006**	**-31 228**
Resultat		**51 270**	**63 388**	**-38 006**	**-31 228**
Overført annen egenkapital		**51 270**	**63 388**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**51 270**	**63 388**	**0**	**0**

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

Balanse

Sameiet Stensgata 40 B

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 811	59 005
Sum fordringer		**67 811**	**59 005**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	409 063	369 593
SUM OMLØPSMIDLER		**476 874**	**428 599**
SUM EIENDELER		**476 874**	**428 599**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		457 026	405 756
Sum opptjent egenkapital		**457 026**	**405 756**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**457 026**	**405 756**
Leverandørgjeld		2 602	490
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		17 245	22 352
Sum kortsiktig gjeld		**19 847**	**22 843**
SUM GJELD		**19 847**	**22 843**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**476 874**	**428 599**

OSLO,
Sameiet Stensgata 40 B

Inger Rabben	Bent Kure	Knut Gaute Steen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter
Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Antall årsverk: 0

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	653 544
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	82 512
Fakturert elbil inntekter	3 700
Sum driftsinntekter	**739 756**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	31 150	26 200
Arbeidsgiveravgift	4 392	3 694
Sum lønnskostnader	**35 542**	**29 894**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Snøbrøyting / strøing – Vaktmesterkompaniet AS	33 567
Gressklipping – Iss Facility Services AS	19 258
Andre driftskostnader Eiendom – Diverse utlegg	5 909
Leie container – Norsk Gjenvinning AS	5 870
Sum andre driftskostnader	**64 604**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Pukk – Franzefoss Pukk AS	7 724
Trebeskjæring – Villskog trepleie AS	8 125
Sum reparasjon og vedlikehold	**15 849**

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	4 946
Forretningsførsel og regnskap	47 170
Tredjepartsopplysninger	3 188
Annen fremmed tjeneste	7 300
Sum eksterne tjenester	**62 604**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent – Huseiernes Landsforbund	1 283
Møtekostnader – Årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	2 727
Mat	904
Tap på fordringer	70
Sum andre kostnader	**16 109**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	262 226
Plasseringskonto	146 837
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**409 063**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr.0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	405 756	**405 756**
Årsresultat	51 270	**51 270**
Saldo 31.12	**457 026**	**457 026**

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: bafb2462-f9cd-4deb-9d02-b711b66e0537

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 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). 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 in all EU states as regulated by eIDAS.

HMS-plan for Sameiet Stensgata 40 B

Sist revidert: Mars 2026

Innholdsfortegnelse

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET 3
1.1 Bakgrunn for arbeidet 3
1.2 Boligselskapets mål for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid 3
2. HMS I HVERDAGEN 3
2.1 Tilgjengelige lover og forskrifter 3
2.2 Arbeid utført av eksterne firmaer/personer 3
2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER 3
2.4 HMS-planens innhold og oppfølging 4
3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR BOLIGSELSKAPET 4
3.1 Fakta om boligselskapet 4
3.2 Hvem kontakter du når? 5
3.2.2 FORSIKRING 5
3.2.3 INFORMASJON TIL BEBOERE 5
3.2.4 ARBEIDSRUTINER/ÅRSHJUL OPPGAVER HMS 6
4. HMS PROSEDYRER 6
4.1 RISIKOFORHOLD 6
4.1.1 SIKKER JOBBANALYSE 6
4.1.2 RISIKOKARTLEGGING 6
5. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER 6
5.1 DUGNAD 6
5.2 VEDLIKEHOLD 6
5.2.1 VÅTROM, VENTILASJON OG RADIATORER 7
5.2.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR 7
5.3 SKADEDYRSBEKJEMPELSE 7
5.4 ANNET 7
6. AVFALLSRUTINER 7
6.1 SORTERING AV AVFALL 7
6.1.1 PAPP OG PAPIR 7
6.1.2 METALL OG GLASS 7
6.1.3 HUSHOLDNINGSAVFALL 7
6.1.5 SPESIALAVFALL 8
6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER 8
7. BRANN OG ULYKKER 8

7.1 Mål med brannvern 8
7.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet 8
7.2 BEREDSKAP 8
7.2.1 Styrets arbeid etter brann og større ulykker 8
7.3 VERNEUTSTYR 8
7.3.1 BRANNVERNUTSTYR 8
7.3.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR 9
7.4 BRANNINSTRUKS 9
8. HANDLINGSPLAN 9
9. Appendiks 10
VEDLEGG A - BEREDSKAPSPLAN 11
VEDLEGG B - BRANNINSTRUKS 12
VEDLEGG C – BEBOERS INTERNKONTROLL – BRANNVERN 13
VEDLEGG D – BEBOERS EGENKONTROLL – ELEKTRISKE ANLEGG 14
VEDLEGG E – BEBOERS EGENKONTROLL – VÅTROM OG VENTILASJON 15
VEDLEGG F – RUTINE VED VANNLEKKASJER – OVERSIKT OVER STOPPEKRANER 16

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET

1.1 Bakgrunn for arbeidet

Alle boligselskaper er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at boligselskapets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS lovgivningen.

Styret i boligselskapet har etter loven ansvar på vegne av boligselskapet til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av sameieloven eller annen lovgivning som boligselskapet er underlagt. Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de benytter konsulenter til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, og styret skal for øvrig gjøre eier og eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 4 skal den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. For boligselskaper vil dette si styret i samarbeid med beboerne.

1.2 Boligselskapets mål for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid

Boligselskapet skal prioritere arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å høyne kvaliteten på vårt daglige arbeid, øke trivselen og for å unngå skader på personer og eiendom.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Boligselskapets arbeid og tjenester skal oppfylle krav til kvalitet og service, både i dag og i fremtiden.

Boligselskapets HMS-mål er:
- Boligselskapet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet
- Alle beboere skal ha gjort risikovurdering av sine egne boliger
- Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene
- Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført internkontroller jevnlig

2. HMS I HVERDAGEN

2.1 Tilgjengelige lover og forskrifter

Boligselskapet skal ha aktuelle lover og forskrifter tilgjengelig for alle beboere. Ansvarlig for HMS-planen er styret ved styreleder og HMS-ansvarlig.

2.2 Arbeid utført av eksterne firmaer/personer

Oppdrag som ikke løses av ekstern vaktmestertjeneste, gis enkeltfirmaer eller enkeltpersoner. Slike oppdrag innebærer ikke HMS-ansvar for boligselskapet, men boligselskapet har etter internkontrollforskriften § 6 ansvar for å sikre at oppdragstagere, har tilfredsstillende internkontroll. Det skal ved oppdrag av omfattende karakter, som særlig kan medføre eksponering i forhold til arbeidsrisiko mv., bes om samsvarserklæring ihht. HMS-regelverket.

2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER

Styret står ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører.

Beboere har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker kan være farlig. Styret har ansvar for å prioritere sakene etter viktighets-/farlighetsgrad.

2.4 HMS-planens innhold og oppfølging

Dette dokumentet skal revideres fortløpende, og om det er noen endringer skal de sendes ut til alle beboere etter årsmøtet hvert år.

- Det nye styrets kontaktinformasjon og ansvarsområder skal stå i dokumentets beredskapslister
- Dette dokumentet deles ut til alle beboere første gang etter det er ferdig, og deretter kun til nye beboere. Dokumentet skal ligge tilgjengelig på Internett.
- En gang i året deles beredskapsplan og internkontrollskjemaer ut til beboerne

Arbeidsdokumentet skal inneholde:
- Henvise til hvor man kan finne informasjon over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer, og eventuelle telefonlister, slik at alle vet hvor de skal henvende seg.
- Internkontrollskjema for styret og beboere, med tidsfrister. (Kun beboeres internkontrollskjemaer deles ut til beboerne)
- Referat fra forrige års HMS-arbeid

Den reviderte HMS-plan skal være klar i god tid før årsmøte/generalforsamling, slik at eventuelle saker kan tas opp til behandling.

3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR BOLIGSELSKAPET

3.1 Fakta om boligselskapet

Sameiet Stensgata 40B er registrert med organisasjonsnummer 982 511 569, ligger i bydel St. Hanshaugen/Ullevål og har adresse Stensgata 40 B, 0451 Oslo.

Boligselskapet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 47, bnr. 139 i Oslo kommune.

3.2 Hvem kontakter du når?

TEMA	BESKRIVELSE	KONTAKT
Akutt vannlekkasje i leiligheten	Steng stoppekran til leiligheten Stoppekranene er i kjellertaket, se kart i kjelleren.	Egen rørlegger og informer styret
Akutt vannlekkasje i fellesarealer	Steng hovedstoppekran.	Gå i umidellbar dialog med styret - informer også alle beboere
Tette avløp i leiligheten	Vannet renner ikke ut i vask og dusj	Fiks selv med avløpsrens eller sugekopp, eller rørlegger
Tett kloakk (soil)	Det er tett i hovedavløpsrøret som går gjennom alle leilighetene	Gå i umidellbar dialog med styret - informer også alle beboere
Skade på innbo og løsøre i leiligheten		Eget forsikringsselskap
Skade på tak, vegger, gulv, vinduer mv i leilighet	Gjelder ikke indre veggkledning eller gulvbelegg.	Gå i umidellbar dialog med styret
Skade på tak, vegger, gulv, vinduer mv i fellesområder		Gå i ummidelbar dialog med styret
Vedlikehold sanitærutstyr	Rengjør sluk og avløp minst to ganger pr år! Skift pakninger ved behov	Eget ansvar Bruk autorisert fagperson ved tilkobling av utstyr!
Søppel	Matavfall, plast og restavfall Papir Glass, metall	Styret førstevt. Oslo Kommune
TV/Bredbånd	Leveres av Telia	Telia
Ordensforstyrrelser	Enkel bistand Ved hast/mer alvorlige forhold Akutt krise	Styret Politi 02800 Nødnummer politi 112
Brann	Varsle alle beboere	Nødnummer brann 110 og styret
Rennovasjon- og oppussing	Ved større rennovasjon og oppussing	Skal meldes fra til styret

3.2.2 FORSIKRING

Boligselskapets bygningsmasse er forsikret i IF forsikringsselskap, polisenummer SP339251
Forsikringen dekker bygningene, den enkelte boligselskaper må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

3.2.3 INFORMASJON TIL BEBOERE

Boligselskapet informerer sine beboere gjennom bruk av e-post og infoskriv som henges opp i oppgangene.

3.2.4 ARBEIDSRUTINER/ÅRSHJUL OPPGAVER HMS

TEMA	FREKVENS	ANSVARLIG
HMS-rutiner oppdateres	Årlig	Styret
Oppdatering av lover og forskrifter	Årlig	Styret v/HMS ansvarlig
HMS rapport	Februar (før årsmøte)	Styret v/HMS ansvarlig
Dugnad	Vår og høst	Styret v/dugnadsansv.
Spesialavfall	Ved behov	Den enkelte beboer
Frie Rømningsveier	Fortløpende	Den enkelte beboer
Branninnstruks	Årlig	Styret v/HMS ansvarlig
Kontroll av brannutstyr/røykvarslere	Årlig	Den enkelte beboer med påminnelse fra styret. Styret har ansvar for utstyr på fellesarealsene.
Vedlikehold av brannslukningsapparater og røkvarslere	5. år	Den enkelte beboer med påminnelse fra styret. Styret har ansvar for utstyr på fellesarealene.

4. HMS PROSEDYRER

4.1 RISIKOFORHOLD

Alle som utfører arbeid for boligselskapet skal alltid foreta en sikker jobbanalyse i forkant av påbegynt arbeid for å redusere eventuelle uheldige situasjoner.

4.1.1 SIKKER JOBBANALYSE

Eksempler på kritiske aktiviteter/områder i boligselskapet er

- Arbeid som utføres med maskinelt utstyr
- Handtering av kjemikalier/plantevernmidler
- Maling av vegger over 3 meters høyde
- Håndtering av radiator

Sjekkliste for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer

Hvis det oppstår nestenulykker, feil eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks og meddeles styrets leder.

4.1.2 RISIKOKARTLEGGING

Boligselskapet har egne rutiner for å å kartlegge og avdekke eventuelle risikomomenter, problemer, feil og mangler for å forbedre HMS standarden.

5. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER

5.1 DUGNAD

Det skal avholdes dugnad to ganger i året, eventuelt en gang, men styret kan kalle inn til dugnader hvis andre behov oppstår. De faste dugnadene skal avholdes i forkant av 17. mai og i september.

5.2 VEDLIKEHOLD

Styret har ansvar for å utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan som innebærer arbeid på de deler av bygninger og fellesarealer som er spesifisert i vedtektene.

5.2.1 VÅTROM, VENTILASJON OG RADIATORER

Den enkelte sameier har ansvaret for rengjøring og vedlikehold av våtrom, avløp, sluk, vannrør, radiator og ventilasjon i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart, på sameierens regning. Feil og mangler som har betydning for øvrige beboere, må sameier gå i dialog med styret snarest.

5.2.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

Den enkelte sameier har ansvar for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det sameieren selv som må bekoste autorisert elektroinstallatør.
Siden 2010 er det krav om fastmontert komfyrvakt dersom det ved oppussing legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Styret anbefaler at det monteres komfyrvakt i alle boenhetene uansett om det er krav til det eller ikke.

5.3 SKADEDYRSBEKJEMPELSE

Sameier er ansvarlig for å overvåke egen bolig med hensyn til insekter (f.eks. veggdyr, sølvkre, maur), rotter etc.
Hvis det oppdages skadedyr skal styret kontaktes. Noen typer skadedyrbekjempelse er inkludert i sameiets boligforsikring og må meldes til sameiets forsikringsselskapslik at de kan bruke eget firma for skadedyrbekjempelse. Hvis vi går utenom sameiets forsikringsselskap vil ikke forsikringen gjelde og sameier må selv dekke utgiftene til skadedyrbekjempelse.
Hvis bekjempelse av type skadedyr ikke er omfattet av sameiets forsikring må sameier selv dekke utgiftene.
Øvrige beboere skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.
Kun autoriserte skadedyrsbekjempere har lov til å benytte skadedyrsbekjempende midler av meget giftig art.
Sameiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr, skal melde dette til styret.

5.4 ANNET

Det er ikke lov å sette ting i trappeoppgangene, da disse er rømningsveier. For eksempel fottøy og søppelposer.

6. AVFALLSRUTINER

Juletrær kastes ved en hver tid gjeldende offentlig sted for kasting av juletrær.

6.1 SORTERING AV AVFALL

Det henvises generelt til Oslo kommunes informasjon om sortering av avfall.

Alt avfall i boligselskapet skal sorteres. Husk på at all mat som ligger ute, tiltrekker seg skadedyr som rotter, veps, grevlinger og fugler.

6.1.1 PAPP OG PAPIR

Papp og papir kastes i søppelkasse merket med «papp og papir» og som står på hushjørnet vårt. Papp og papir skal flatpakkes før det kastes.

6.1.2 METALL OG GLASS

Glass og metall kastes i nærmeste glass-container. Nærmeste container ligger i krysset Stensgata - Ullevålsveien.

6.1.3 HUSHOLDNINGSAVFALL

Alt husholdningsavfall skal kastes i poser som knytes med dobbel knute og kastes i søppeldunkene. Det er ikke lov å henstille avfall utenfor søppeldunkene. Vår søppeldunk står i søppelskuret nord for vår tomt og er den som står nærmest oss.

Poser for mat (grønn) og plastavfall (mørk lilla) kan hentes gratis på de fleste matbutikker.

6.1.5 SPESIALAVFALL

Elektroniske artikler kan leveres hos leverandøren av produktet som er pliktig til å ta det imot. Lyspærer, batterier og annet småelektrisk kan leveres i dagligvarebutikker. Malingrester, kjemikalier, bygningsartikler med mer leveres til en gjenbruksstasjon.

For mer informasjon se https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/

6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER

Det forventes at leverandører som benyttes av boligselskapet tar med seg emballasje og kildesorterer dette.

7. BRANN OG ULYKKER

7.1 Mål med brannvern

Boligselskapet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører personskade eller skade på bygning eller inventar.

7.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet

Alle beboere skal være kjent med boligselskapets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instrukser og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr. Alle beboere skal også være aktive i revisjon av brannsikkerhetsarbeidet med å melde inn forslag til ønskede prosedyrer.

Boligselskapet skal være vedlikeholdt av en slik karakter at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lav. Boligselskapet skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

7.2 BEREDSKAP

Beredskapsplan for beboere revideres ved behov og deles ut til alle boenheter. Nye beboere skal gjøres kjent medberedskapsplan og HMS-plan ved innflytting.

Dersom en beboer trenger ekstra tilsyn eller hjelp ved brann og ulykker, må beboeren selv varsle styret, slik at styret kan forsøke å holde oversikt over aktuelle leiligheter.

Styret holder oversikt over når boligselskapets slukkeutstyr skal kontrolleres eller skiftes ut og minner beboere på å bytte batteri i røykvarslere og kontrollere/vedlikeholde/skifte ut brannslokningsapparater.

Beboere sørger for at egne og besøkendes biler er parkert i henhold til oppstillingsplasser. Dette for å sikre tilgang til uttrykningskjøretøy.

7.2.1 Styrets arbeid etter brann og større ulykker

Styreleder, eventuelt styremedlem, melder fra om brann og ulykker til forsikringsselskapet, første virkedag etter ulykken inntreffer. Videre håndtering av skade avklares i samarbeid med forsikringsselskapet. De har ofte egne firma de ønsker bruke i oppryddingsarbeidet.

Styreleder/styremedlem som er tilgjengelig og mottar beskjed om brann eller ulykke har ansvar for at sameiets brannslukningsapparater som har vært i bruk erstattes.

Styret informeres om ulykken og følgene ved første styremøte etter at ulykken inntraff. Ved ulykker med katastrofal utgang skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

7.3 VERNEUTSTYR

7.3.1 BRANNVERNUTSTYR

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje.

Styret foretar årlig kontroll av brannslukningsapparater og røkvarslere i fellesarealene. Det bør være minimum ett slokkemiddel tilgjengelig i hver boenhet. Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom.

Styret minner årlig beboere på å skifte batterier i røykvarsler og å vedlikeholde brannslukkingsapparat i boenhetene. Det er likevel den enkelte beboers ansvar å sørge for tilstrekkelig brannvernsutstyr i respektiv boenhet.

Styret oppfordrer beboerne om å utstyre boenheten med andre hjelpemidler som f.eks. brannteppe, sprayboks med brannskum og rømningsstige.

Per Mars 2026 har sameiet seriekoblede røykvarslere og det er montert; 3 varslere i kjelleren (inkl. 1 i fyrrom), 2 i trappeoppgangen og 2 på loftet. Disse er seriekoblet og har 10 års levetid. Om alarmen går vil de kun slutte å pipe om den varsleren som utløste alarmen blir nullstilt. Det er den/de varslerne som blinker som er utløst. Det henvises forøvrig for beredskapsplan og branninnstruks for hvordan brannsituasjon skal håndteres. Før varslere eventuelt nullstilles må man være 100% sikker på at det ikke er snakk om en aktiv/reell brannsituasjon.

7.3.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR

Eksterne leverandører som utfører arbeid i boligselskapet er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig.

7.4 BRANNINSTRUKS

Branninstruks for beboere revideres ved behov og deles ut til alle boenheter. Nye beboere skal gjøres kjent med branninstruks ved innflytting.

8. HANDLINGSPLAN

Hvert år utarbeides en handlingsplan for HMS. Dette gjøres av styret og HMS ansvarlig. Handlingsplanen tar utgangspunkt i HMS-planen og vedlikeholdsplan og gjeldende risikovurdering.

AKTIVITET	FRIST	ANSVAR	UTFØRT

9. Appendiks

Vedlegg A – BEREDSKAPSPLAN
Vedlegg B - BRANNINSTRUKS
Vedlegg C – BEBOERS INTERNKONTROLL – BRANNVERN
Vedlegg D – BEBOERS EGENTKONTROLL – ELEKTRISKE ANLEGG
Vedlegg E – BEBOERS EGENKONTROLL – VÅTROM OG VENTILASJON
Vedlegg F – RUTINE VED VANNLEKKASJER – OVERSIKT STOPPEKRANER

BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER I BOLIGSELSKAPET

1. VARSLE RETTE INSTANS:

BRANN 110
POLITI 112
AMBULANSE 113

Du skal oppgi: **HVEM** du er
HVA som har skjedd
HVOR du er

2. HJELP BEBOERE SOM TRENGER DET

- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med beboere som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. BEGRENS SKADENE

- Start slokking hvis mulig
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Rydd plass til utrykningskjøretøyene

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE SLIK AT DE IKKE KJØRER FEIL

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA

- Slik at hjelpepersonellet får gjort jobben sin
- Følg instrukser gitt av hjelpepersonell

6. KONTAKT STYRET

Styret kan kontaktes på telefon/sms, e-post, personlig henvendelse, via postkassen til den enkelte. Foretrukket henvendelsesmåte ved brann og større ulykker/skader er telefon/sms. I andre sammenhenger er foretrukket henvendelsesmåte e-post (stensgata40B@styremail.no).

BRANNINSTRUKS

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.**

Redde: **Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.**

Slokke: **Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.**

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:
- **Rømningsveier**
- **Hvor slokkeutstyr er plassert**

Sørg for at rømningsveier alltid er frie. Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.

Oppmøtested ved brann er:

Den store parkeringsplassen der søppelkassene våre står.



VEDLEGG C – BEBOERS INTERNKONTROLL – BRANNVERN

Utføres innen 1. september hvert år og skjemaer skal taes vare på av beboer.

Navn: _____

Adresse og boenhetsnummer: _____

Kontrollpunkter	**JA**	**NEI**	**MERKNADER**
Finnes det minst en røykvarsler i boenheten, og har du sjekket at alle fungerer?			
Er røykvarslerne eldre enn 10 år?			
Henger røykvarslerne i taket?			
Skiftes batteri på røykvarslere regelmessig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Har boenheten din pulverapparat?			
Er håndslukkeutstyret vedlikeholdt og kontrollert? (se merking)			
Kan du åpne rømningsveiene fra innsiden uten bruk av nøkkel?			
Oppbevarer du brannfarlig vare i boenheten din? (f.eks. propan skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft)			
Kjenner du boligselskapets beredskapsplan og branninstruks?			
Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å rømme? Isåfall informer styret			
Kjenner husstandens medlemmer til hva de skal gjøre dersom det oppstår brann?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			

For pulverapparat:
- o Står manometernålen på grønt?
- o Er splinten på plass?
- o Vende apparatet minst en gang i året
- o Er det etterfylt ved bruk?

Dato:_____ Signatur:_____

VEDLEGG D – BEBOERS EGENKONTROLL – ELEKTRISKE ANLEGG

Anbefales gjennomgått en gang i året av beboer.

Navn:_____

Adresse og boenhetsnummer:_____

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Er det mulig å låse sikringsskapet slik at barn ikke kommer inn?			
Er kurser/brytere godt merket og lette å komme til?			
Oppbevares det ting i sikringsskapet som ikke har noe der å gjøre?			
Er sikringselementene unormalt varme? I så fall – kontakt en autorisert elektroinstallatør.			
Trekker du ut støpslet i forbruksapparatene dine etter bruk? (kaffemaskin, vannkoker, hårføner, mobillader og lignende)			
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen på TV'n hver kveld?			
Trekker du ut antenne og strømledninger i TV og PC når du reiser på ferie? (P.G.A. tordenvær og fare for overspenning)			
Etterser du det elektriske ledningsopplegget med jevne mellomrom? (Kjenn etter om noe er unormalt varmt, slitte brytere og stikkontakter, tørre og sprø ledninger. Ved feil – kontakt autorisert elektroinstallatør)			
Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? (En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes skal den stå stødig og ikke plasseres nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.)			
Hender det du glemmer å slå av plata på komfyren?			
Bruker du sterkere lyspærer i lampene enn de er beregnet for? Har du brunsvidde lampeskjermer?			
Bruker du skjøteledninger til annet enn lamper?			
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Rengjør du jevnlig filteret i kjøkkenventilatoren din?			

Dato:_____ Signatur:_____

VEDLEGG E – BEBOERS EGENKONTROLL – VÅTROM OG VENTILASJON

Anbefales gjennomgått en gang i året av beboer.

Navn:

Adresse og boenhetnummer:

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Dusjer du rett på gulvet? Er gulvet laget til å dusje på?			
Er det lagt vanntett membran alle steder der vann treffer gulv/vegg på badet?			
Drypper vannkranene/armaturene?			
Lekker det eller renner det fra sisternen (do)?			
Renser du alle sluk to ganger i året?			
Er vannslanger/avløpsledninger fra vaskemaskin/oppvaskmaskin eldre enn 10 år?			
Sjekker du hvordan det ser ut bak/under oppvaskmaskin/vaskemaskin regelmessig?			
Vet alle i husstanden hvor stoppekranene er?			
Er stoppekranene lett tilgjengelig?			
Har vannførende maskiner som står i rom uten sluk automatiske avstengningsventiler, og står de på vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant?			
Er avløp fra vannførende maskiner forsvarlig festet?			
Stenger du vanntilførselen når vannførende maskiner ikke er i bruk?			
Lar du vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller når du sover?			
Er avtrekksventilene åpne (kjøkken og bad/wc)?			
Er ventilene over vinduene og i vegger åpne?			
Unngår du å bruke toalettet som søppelbøtte? Husk do-vett: kun tiss, bæsj og dopapir skal i do. Våtservietter må ikke kastes i do.			

Dato:_____ Signatur:_____

Hver beboer er pliktig å gjøre seg kjent med relevante stoppekraner og hvordan disse opereres. Det er særlig lurt å sjekke dette i forkant av arbeid der vannlekasje kan oppstå. Dette gjelder også ved lufting av radiatorer, som ved brukerfeil/uhell kan gi vannlekkasjer.

Alle beboere plikter å ha kjentskap til hvor de kan finne stoppekraner så disse kan stenges raskt ved behov. Respektive stoppekraner skal stenges direkte av beboer ummidelbart når uhell oppstår som krever dette, og styret kontaktes deretter.

***Ved planlagte arbeider skal styret kontaktes i forkant**. Det er egne stoppekraner for vanntilførsel som kun stenger vann for noen av leilighetene, med andre ord, for planlagte arbeider skal ikke hovedstoppekran som stenger vannet for samtlige leiligheter stenges. Kart over disse stoppekranene henger forøvrig i kjelleren.*

I nødtilfeller skal følgende rutine for stenging av kraner følges:

A. Ved **radiatorlekkasje** steng følgende kran i teknisk rom;
   - Stoppekran vanntilførsel radiator – Markert bokstav **C**
   - Nøkkel til teknisk rom henger på veggen ved boden i kjelleren

B. Ved **vannlekkasje** steng følgende kran i teknisk rom avhengig av leilighet (plansjen henger også i kjelleren lett synlig når man kommer ned trappen)



FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Stensgata 40 B org.nr. 982511569

Møtedato:	torsdag, 19. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Møterommet i kjelleren, Stensgata 40B
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Inger Rabben

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Celine Steine Bendriss foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
10 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 10 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Regnskapet ble gjennomgått, og forvalter redegjorde for kostnadene og faktureringen knyttet til kjellervinduene. Utgiften ble viderefakturert til eierne, noe som gjør at inntekten og kostnaden går i null og derfor ikke fremkommer i resultatregnskapet.

Document ID: e51b8808-747f-4841-8b41-4e02709ff5fd

4. Budsjett for 2026

Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

---

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 32 270 for den gjennomførte styreperioden.
Det er økt i samsvar med konsumprisindeksen, som anbefalt på Årsmøtet 2023 og gjennomført på de senere årsmøter.
Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt ett varamedlemmer.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Inger Rabben	På valg: 2027
Styremedlem	Knut Gaute Steen	På valg: 2026
Styremedlem	Bent Kure	På valg: 2026
Varamedlem	Anette Bach Thyrrestrup	På valg: 2026

Valg:
Styreleder er ikke på valg i 2026.

Knut Gaute Steen ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Julie E. Grimstad ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Celine Steine Bendriss ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Inger Rabben	På valg: 2027
Styremedlem	Knut Gaute Steen	På valg: 2028
Styremedlem:	Julie E. Grimstad	På valg: 2028
Varamedlem:	Celine Steine Bendriss	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: e51b8808-747f-4841-8b41-4e02709ff5fd

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Møtet ble avsluttet klokken 18:55. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Bethina Bakken

Protokollvitne:

Navn: Celine Steine Bendriss

Document ID: e51b8808-747f-4841-8b41-4e02709ff5fd

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: e51b8808-747f-4841-8b41-4e02709ff5fd

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 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). 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 in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-20 08:12:27 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2859683

2026-03-20 08:40:39 UTC+00:00

Celine Steine Bendriss

bankID

NO BankID - 9578-5994-4-4226591

Document ID: e51b8808-747f-4841-8b41-4e02709ff5fd

Vedtekter for sameiet Stensgata 40B

Vedtatt i sameiermøte den 10. mars 1999, rev. i sameiermøte 26. april 2017, revidert i henhold til eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 i ordinært årsmøte 8. april 2019, revidert i henhold til eierseksjonslov av 16. juni 2017 § 24 i ordinært årsmøte 13. april 2024.

1 Om sameiet.

1 . Sameiet Stensgata 40B er et eierseksjonssameie bestående av 6 små og 6 store selvstendige boligseksjoner, samt tilhørende fellesanlegg.

2. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr: 47 bnr: 139 i Oslo kommune, med fellesanlegg av en hver art.

3. Sameiet er delt mellom seksjonseierne etter følgende sameiebrøk: Eier av liten seksjon: 1/18
Eier av stor seksjon: 2/18

2 Råderett

1. Ingen eierseksjon kan skilles fra sameiet. Den som eier en seksjon deltar i sameiet med tilhørende rettigheter og plikter.

2. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følge av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og ordensregler vedtatt av årsmøtet.

3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, ref. eierseksjonsloven § 24.

4. Hver seksjonseier har eksklusiv råderett over sin eierseksjon, så lenge dette ikke strider mot eierseksjonens formål (boligformål) eller innebærer endring eller forringelse av fellesanlegg. Eierseksjonen må ikke nyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige eierseksjoner.

5. Fellesanleggene omfatter tomt, bygningens bærende konstruksjoner og fasade med vinduer, loft og kjeller med boder, trappehus med inngangsdør og inngangsparti samt felles utstyr og installasjoner, som oljefyr, varmtvannsanlegg og rør og ledninger frem til siste forgreningspunkt før hver leilighet. Hver seksjonseier disponerer en tilvist biloppstillingsplass, loftsbod og kjellerbod. Fellesanleggene må ikke nyttes på en slik måte at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for andre som bruker anleggene til det formål som er avtalt eller forutsatt.

6. Rør, ledninger og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom eierseksjonen dersom det kan skje uten vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

7. Eventuelt eierskifte og/eller utleie av eierseksjonen, meldes til styret for registrering.

3 Økonomiske plikter

1. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkeltes boligenhet. Seksjonseieren plikter å bidra økonomisk til dekning av felleskostnadene. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet blir vedtatt av årsmøtet.

2. Den enkelte seksjonseier skal betale á kontobeløp, fastsatt av årsmøtet, til dekning av sin del av felleskostnadene.

3. Årsmøtet kan vedta avsetninger fra á kontobeløpet til fond for nødvendig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

4. Den enkelte seksjonseier disponerer selv inntekten ved eventuell utleie av tilvist biloppstillingsplass.

5. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

4 Årsmøtet

1. Årsmøtet er sameiets øverste styringsorgan.

2. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På årsmøtet behandles: regnskap, styrets årsrapport, planer, vedtekter samt valg av styre og revisor. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

3. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4. Årsmøter innkalles skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinære årsmøter kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

5. Innkallingen skal bestemt angi hvilke saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter loven eller disse vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Ingen kan møte som fullmektig for flere enn 2 seksjonseiere.

7. 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 om 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.

8. Andre saker i årsmøtet avgjøres med alminnelig (simpelt) flertall med følgende unntak som krever to tredjedels flertall:

a) Endringer i disse vedtektene eller ordensreglene for sameiet.

b) Om- og påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

d) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom herunder eierseksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

f) Samtykke til endring av formål for eierseksjoner og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem har rett til å være
til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, foretningsfører og leier av eierseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse.

10. Årsmøtet ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være seksjonseier. Årsmøtet fører protokoll over sine forhandlinger, protokollen undertegnes av møteleder og en av deltagerne på møtet.

5 Styret

1. Styret er valgt til å forestå den daglige driften av sameiet. Styrets myndighet er gitt av årsmøtet og gjelder alle de saker som kan fattes med alminnelig flertall av årsmøtet, dersom ikke annet fremkommer av disse vedtektene, eller årsmøtet har vedtatt annet i den enkelte sak.

2. Saker av juridisk eller vesentlig økonomisk art krever underskrift av samtlige styremedlemmer. For øvrig tegner styrelederen og et styremedlem for sameiet.

3. Til styret velges styreleder og to andre styremedlemmer. Styrerepresentantene velges for to år av gangen hvis ikke årsmøtet beslutter noe annet.

4. Styrelederen innkaller til styremøter. Styret møtes når et av styremedlemmene eller forretningsfører finner det nødvendig. Styret kan komme sammen og fatte vedtak uten forutgående innkalling dersom omstendighetene krever det. Styret er vedtaksdyktig når minst to av medlemmene møter. Vedtak i styret skal være enstemmig når styret ikke er fulltallig.

5. Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Styrets protokoller signeres av de fremmøtte styremedlemmer og kopi sendes til forretningsfører.

6 Habilitet

1. 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

7 Revisor

1. Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges..

8 Tvangssalg og fravikelse

1. Dersom en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til vesentlig plage for eiendommens øvrige brukere, eller vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan sameiet kreve eierseksjonen solgt og eventuelt fraveket. kfr lov om eierseksjoner 38 og 39.

9. Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/ beboerportal/ på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseier ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

10. Vedtektenes gyldighet

1. Disse vedtektene gjelder fra og med det årsmøtet hvor de vedtas, og inntil nye vedtekter vedtas i senere møte.

2. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

11. Vedlikehold

11.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

11.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. vedtektenes § 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold,

skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Forslag til endringer av ordensreglene på årsmøtet 2024

ORDENSREGLER SAMEIET STENSGATEN 40 B

Generelt

- Beboerne har felles plikt til å påse at ro og orden overholdes.
- Fellesanlegg (fellesarealer med installasjoner, utstyr og beplantning) må ikke beskadiges på noen måte, men holdes i forsvarlig stand. Det ønskes ingen persontrafikk over gjerder og gjennom hekk.
- Fellesanlegg må være i orden når de forlates.
- Beboerne plikter å gi beskjed umiddelbart til styret når det oppdages at felles installasjoner og utstyr ikke er i den stand det skal være. Skadede eller ødelagte installasjoner/utstyr må ikke brukes før det er brakt i stand, hvis ikke annet blir oppgitt.
- Beboerne må ikke foreta forandringer med leiligheten som kan skade gården.
- Det må ikke anbringes flaggstenger, markiser etc. som forandrer bygningens fasade.

Bilparkering

- Hver sameier disponerer 1 biloppstillingsplass som er merket med seksjonsnummer.
- Det er ikke tillatt å parkere andre steder på eiendommen.
- Det er ingen gjesteparkering på eiendommen.

Sykkelparkering

- Sykler skal kun parkeres i sykkelstativene, som finnes ute og i kjelleren.

Ro

- Høytalere må avdempes slik at de ikke genererer naboer.
- Lek og annen støy må ikke finne sted i trappeoppgangen, kjellergangen eller på loftet. Påse at ingen skriver eller på annen måte tilsmusser vegger.
- Hvis henstilling om ro fra medbeboere ikke etterfølges, kan det klages til sameiets styre som da vil kontakte vedkommende. Advarsel vil bli gitt og denne må umiddelbart etterkommes.
- Enhver må være aktpågivende i forhold til støy etter kl. 2300.
- Aktiviteter som medfører unormal støy må varsles med oppslag i oppgangen i rimelig tid.

Avfall og oppbevaring

- Husholdningsavfall kastes i vår søppelkasse. Den står nærmest oss i avfallsskuret hos Stensgt. 42.
- Papiravfall kastes i kasse ved utkjøringen fra vår tomt.
- Eventuelt annet avfall som ønskes kastet i container i forbindelse med høst- og vårdugnad må oppbevares i leilighet eller bod.
- Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes på fellesarealene, verken på loft, kjeller, i oppgang eller ute.
- Oppgangen skal holdes fri for søppel og fottøy.
- Sykler, barnevogner, kjelker etc. må ikke settes i oppgangen.

Lufting i kjeller, oppgang og på loft

- Den som åpner vinduer har ansvaret for å lukke dem igjen.
- Takvinduer skal være lukket om vinteren.

Låsing av dører og slokking av lys

- Ytterdøren skal holdes låst.

- Det henstilles til beboerne å slokke lyset og låse døren når de forlater kjeller og loft

Klesvask og –tørk, teppebanking

- Det er ikke tillatt å benytte vaskemaskin etter kl. 2300.
- Dryppvått tøy må ikke henges på loftet, men henvises til vaskerommet i kjelleren eller utendørs tørkeplass.
- Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.
- Banking av tepper etc. foretas slik at det ikke generer tøy som henger på tørkeplassen.
- Tepper etc. må ikke ristes fra vindu eller balkong.

Vask av kjellervinduer

Det påligger beboerne å vaske vinduene i sin kjellerbod.

Skader påført fellesarealer, som oppgang, kjeller, loft og lignende

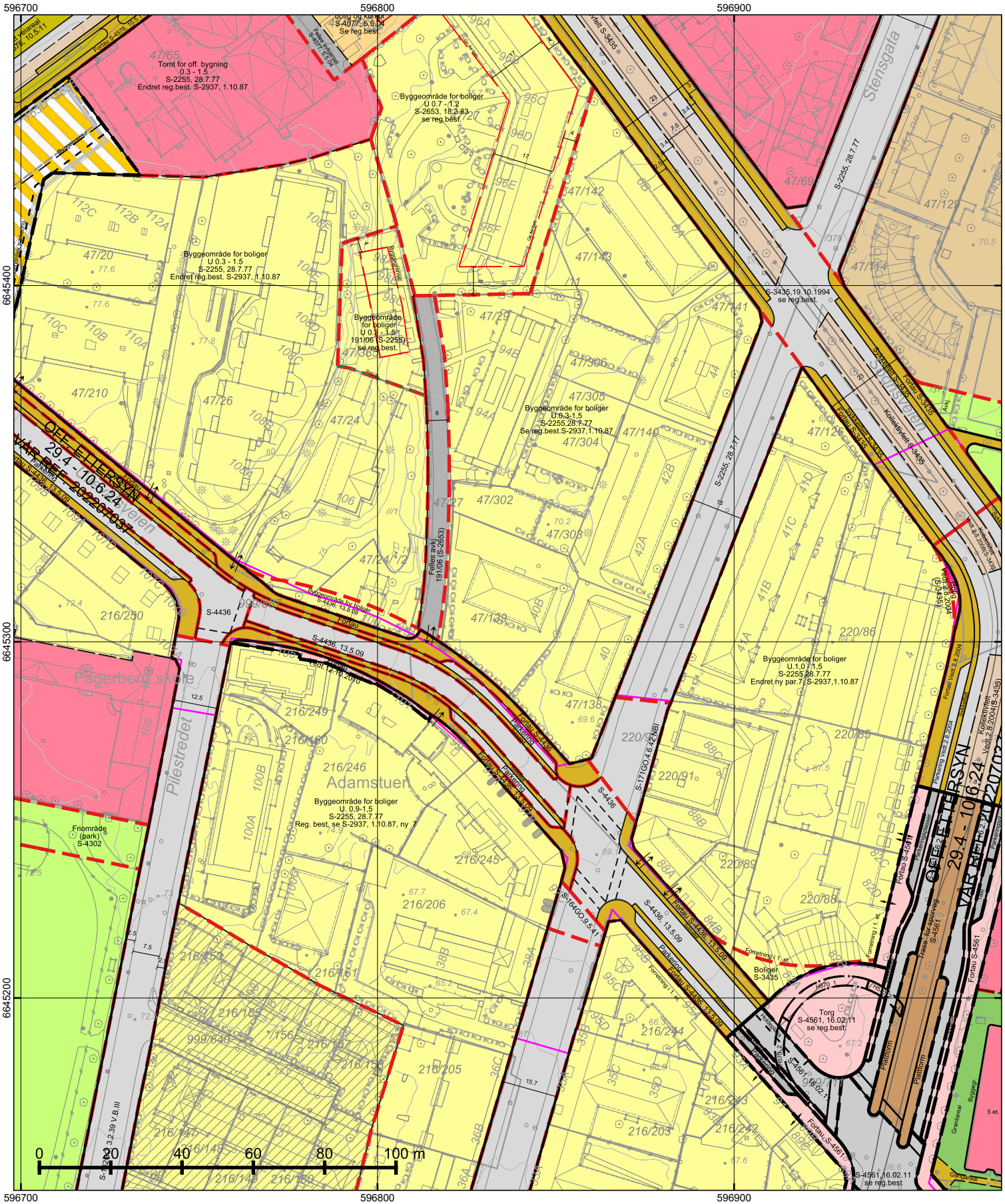
- Vesentlige skader påført fellesarealer av beboere, eller beboeres gjester, håndverkere eller lignende, plikter den enkelte beboer å rette opp innen rimelig tid. Eksempler kan være skader på vegg i oppgang i forbindelse med flytting, søl av maling i kjeller i forbindelse med maling av gjenstander eller lignende.
- Den enkelte beboer har ansvar for opprydding og evt. vask etter bruk av fellesarealer.
- Beboerne anmodes om å ta et felles ansvar for å holde fellesarealer ryddet og i god stand.

Vaktmestertjeneste

- Vi har ingen vaktmester. Alle beboere oppfordres til å ta ansvar for felles omgivelser.
- Oppgavene er:
  - Skifting av lyspærer som har gått i utelamper, oppgang, loft og kjeller.(Lyspærer til felles lamper ligger i redskapsboden i kjelleren.)
  - Holde inngangspartiet rent og ryddig.
  - Vanning av blomstene i blomsterkasser ved inngangspartiet.
  - Snømåking/salting av utetrapp.
  - Snømåking/strøing av inngangsparti og sti til søppelkassene

For øvrig vises det til sameiets vedtekter og evnt. leiekontrakt.

Vedtatt av årsmøtet 10. mars 1999
Revidert av årsmøtet 9. april 2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

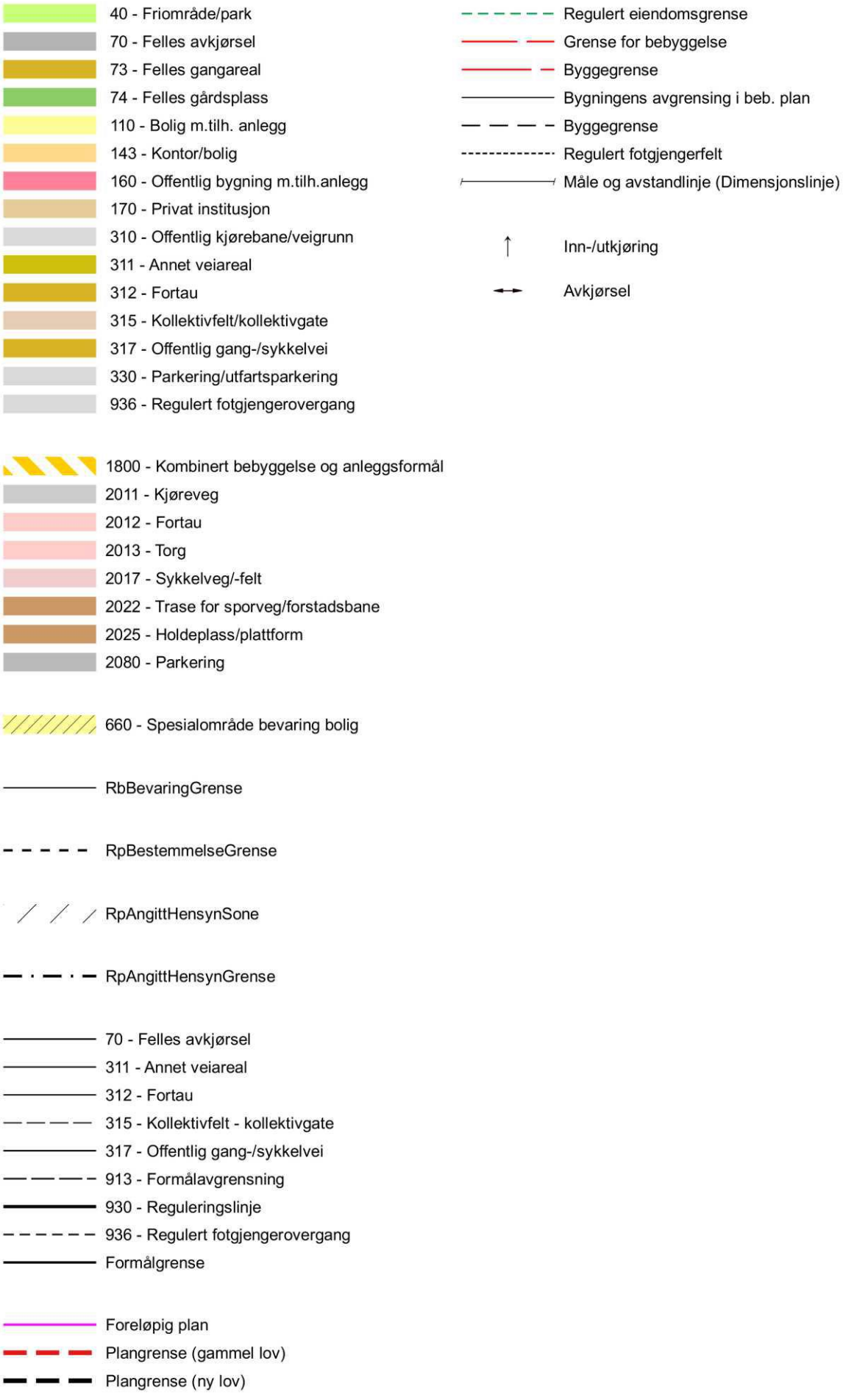
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

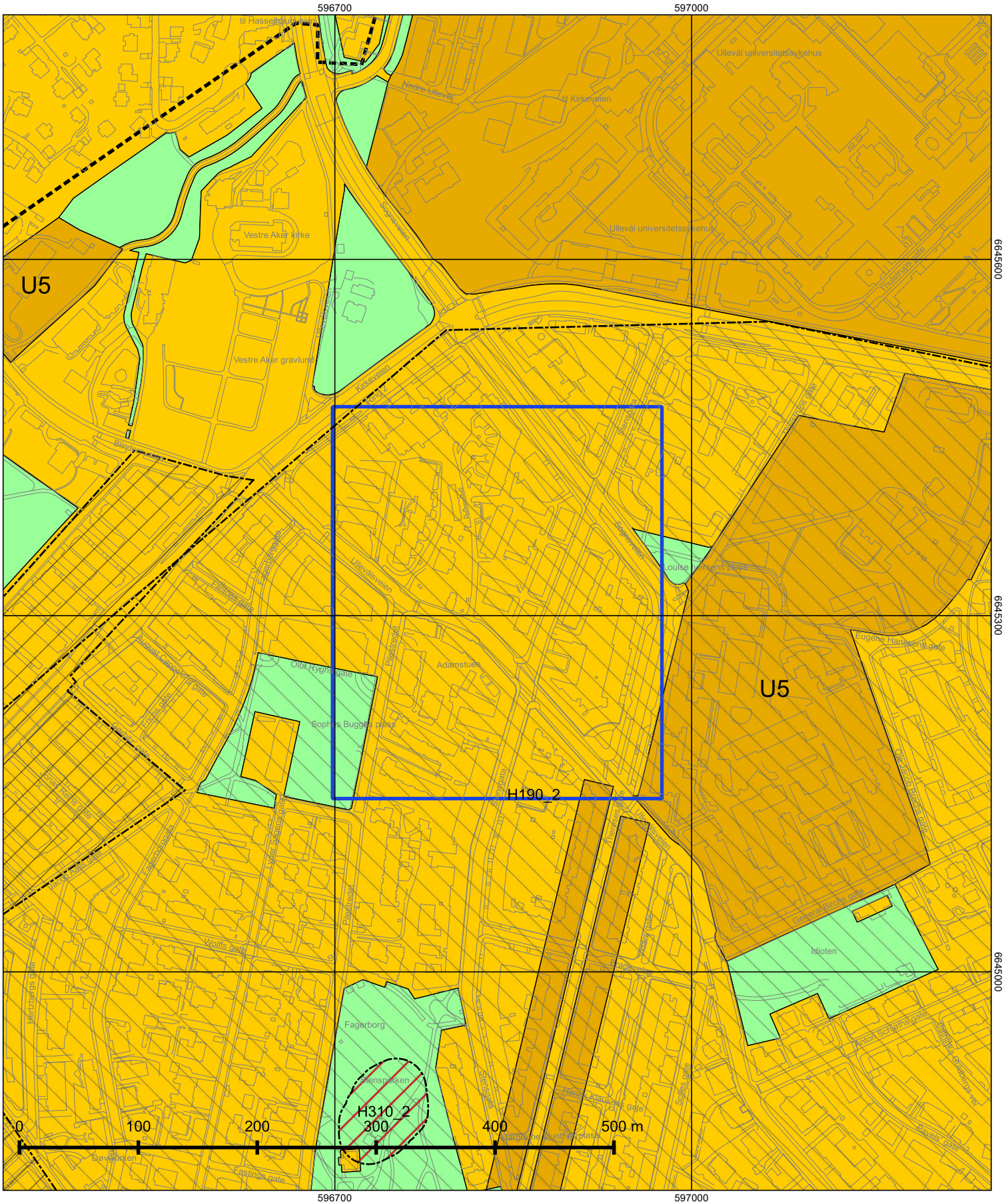
PlottID/Best.nr: 162777/ 86539500
Adresse: Stensgata 40
Gnr/Bnr: 47/139
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162777/86539500
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539500
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 47, BNR. 139.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 47, bnr. 139.

GNR. 47 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.1932.

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

1270 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

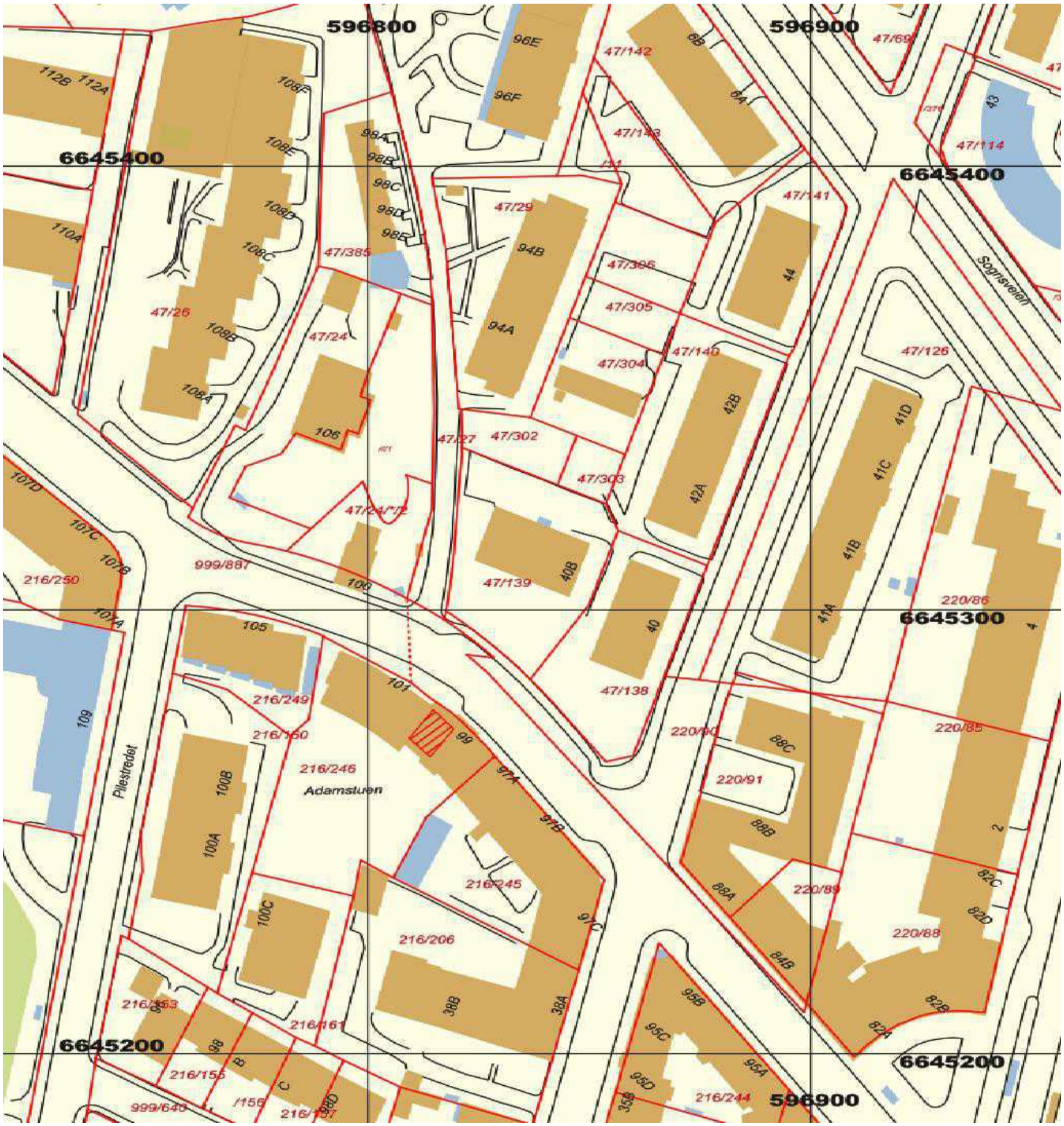
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

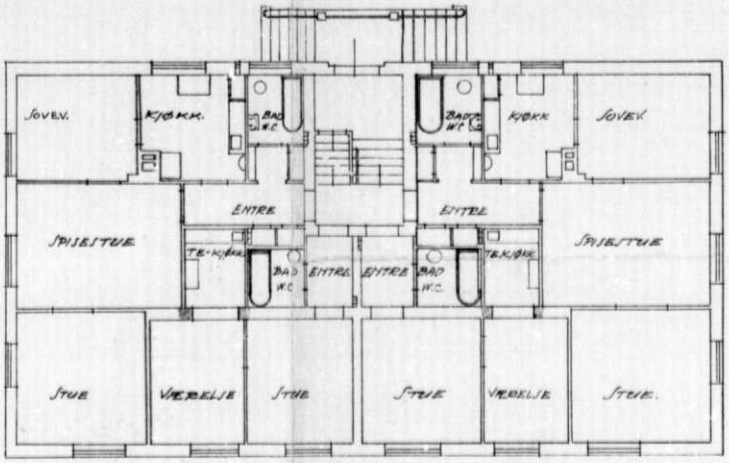
ADAMSTUEN KVARTAL II.
BYGNING II
ETASJEPLAN 1:100

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 207
1934

AKERS BYGNINGSKONTROLL
08369 * -5 JUN 1934
ANTAL BILAG

Akers Byggningsvesen
B. nr. 47 | B. nr. 347
Kartblad
Plan nr. 38

nr 11



OSLO 4/5 34.
KOP. OVER TEGN. AV ARK. ENGELIBORG.
ENDRING VED Alf Bjerke.
ARKITEKT
M. N. A. L.

G.nr 47	B.nr.
Kartblad	
Bilag nr 36	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3369-34
Dat. 5/6-34
Antall bilag 3+1

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Nødvendig forandring i Brenningsrom.

Eier: Mnsm. Olaf G. Eriksen a/s

adr. Ingeniergate 8.

Anmelder:

- Dr. -

adr.

Sted:

Asmaloen.

Parsell nr. Ro. I Innm. II.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn.dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr. 28/8.34.

Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 207
1934

Helserådet

7/6 34

Overendes Akers helseråd endelig forhandling
til bilag nr. 36-37
Akers bygningssjef kontor den 8/6 19 34

11/6

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 65-1933.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av hr. arkitekt P. Engelsborg,

under 14/1.1931, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 47, *bruks nr.* 139,

tomt nr. 4o,b. *vei* Stensgaten,

tilhørende A/S. Adamstuen Bygning II.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.

Aker bygningskontroll 11te januar 1938.

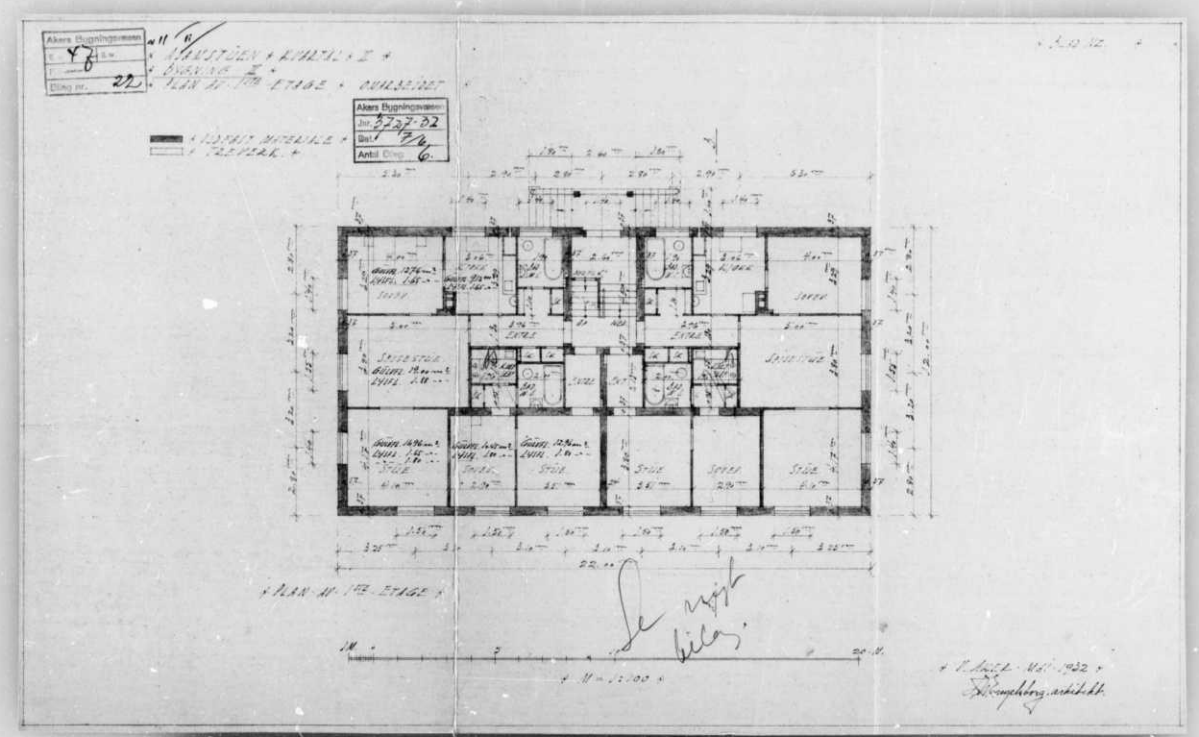
Bygningschef.

11/1 38

Bygningsinspektør.

Gebyr for tilsynet kr. 500,00 *er betalt* 26. juni 1933

For Herredskassereren



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

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 40 B, 0451 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 139, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260518

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.
