PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# STENSGATA 18

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattester

Byggemeldte tegninger

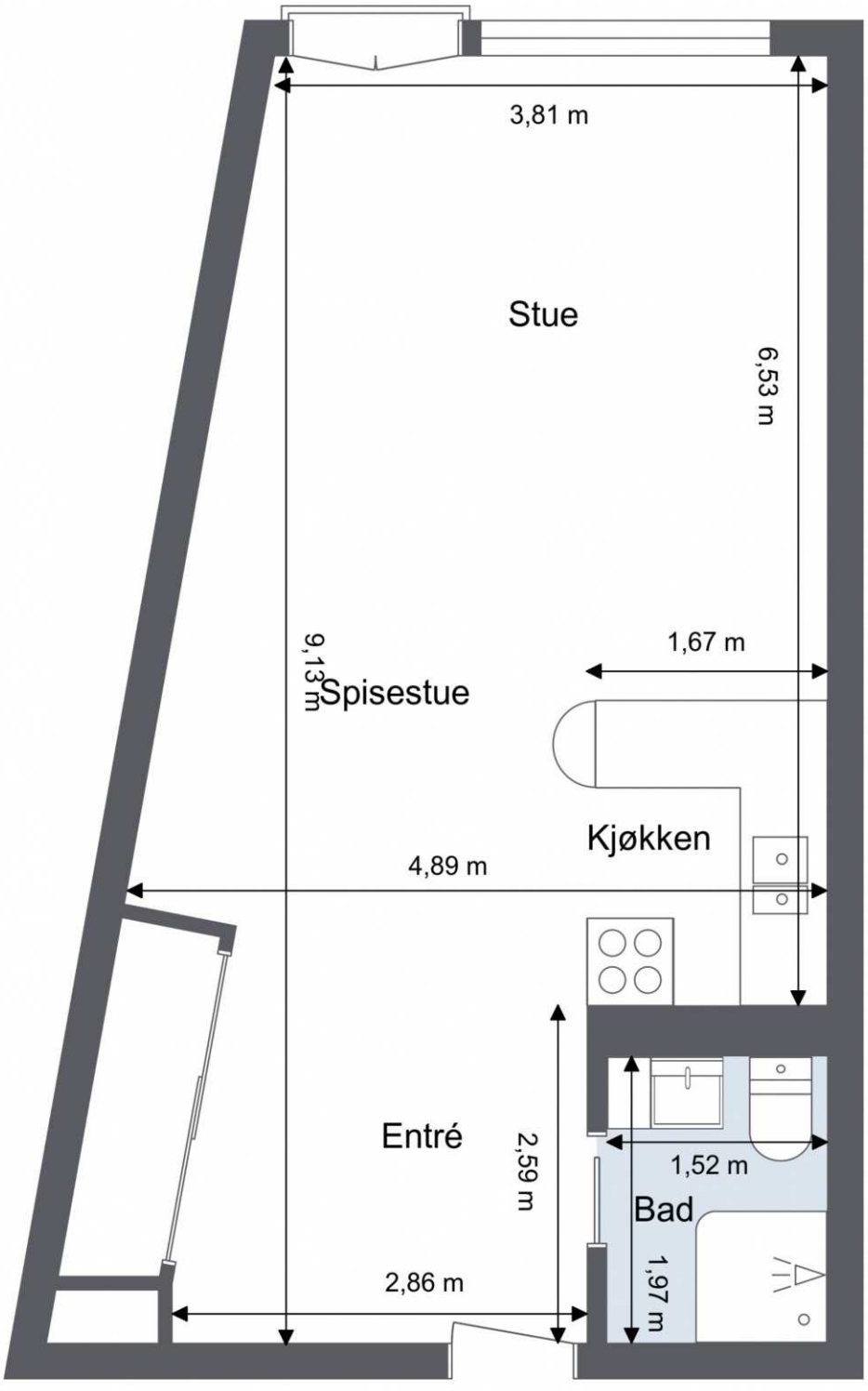
Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

# Stensgata 18
## 5. Etasje




Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

# Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Stensgata 18, 0358 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 187, snr. 19

**Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 42 m²**



**Befaringsdato:** 16.01.2026 **Rapportdato:** 23.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26021 **Referansenummer:** MT9267

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

KVADRAT TAKST AS

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

# Kvadrat Takst AS

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

KVADRAT
TAKST AS

**Rapportansvarlig**



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

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet med fransk balkong i bygningens 5. etasje, sentralt beliggende i bydel St. Hanshaugen i Oslo.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein.
Ventilator med kullfilter over stekesonen.
Plass til komfyr og kjøleskap (benkmodell).

Eldre flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Gulvmontert klosett, og dusjsone med svingdør i glass.
Behov for modernisering.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**1-roms leilighet i 5. etasje:**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til byggetegninger oversendt av megler.
- tidligere vegger rundt te-kjøkken, soveromsalkove og entrè/gang er revet.
–

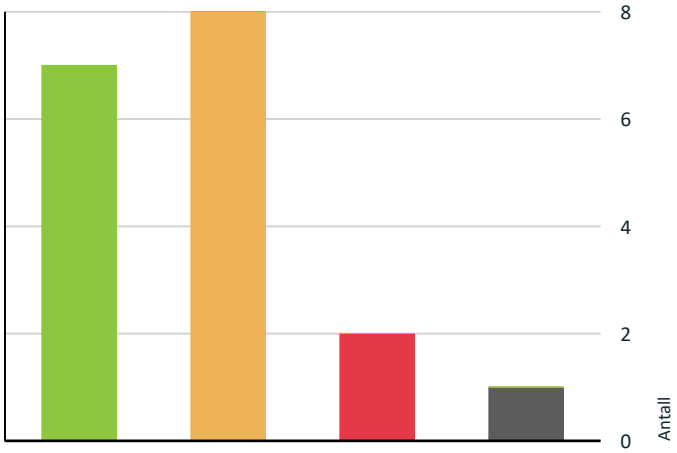
Det er ikke kjent når endringene er utført.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

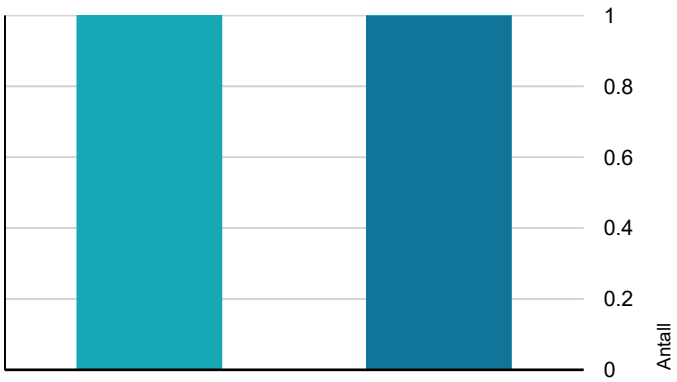
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 1-roms leilighet i 5. etasje:

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## 1-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE:



**Byggeår**
1969

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vindu i stuen med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.

–

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

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

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

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

–

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

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

### TG 3 Balkongdør

Tofløyet balkongdør i trerammer og isolerglass fra 2018.

–

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

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

# Tilstandsrapport

Åpne/lukkefunksjon er defekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Behov for nærmere undersøkelser, vedlikehold bør påregnes slik at dør går helt opp.
Konsekvens er slitasje på dør/karm.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong i stue.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm.

Rekkverk i smijern.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er pusset og malt.
Takkonstruksjonene er i saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med terrazzo.
Bygningen har heisanlegg.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

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

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

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

# Tilstandsrapport

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m og en del er målt til ca. 2,28 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner ra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

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 høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca.15- 20 mm i stue/kjøkken.

**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.

## TG 2 Innvendige dører

Utenpåliggende skyvedør til baderom.

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på baderomsdør, samt døren subber i gulvet, går ikke helt opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Justering av dørblad slik at den går helt opp.

### Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i stue/kjøkken.

–

Opplyst av selger:
2022 - Fastmontert klesskap med 3 innvendige deler som benytter hele takhøyden (desember).

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

### Generell

Eldre flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Ukjent alder, ingen dokumentasjon foreligger.
Baderommet må anses som modent for modernisering.

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

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

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

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

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20 år.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

### 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flislagte vegger og glatt malt himling.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,37 m.

–

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke
unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag
er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.
For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 21 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejerns sluk, ingen klemring.

# Tilstandsrapport

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

**Vurdering av avvik:**

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På befaring ble det påvist rust i sluk.

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

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

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

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

Total modenrisering av baderommet bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjhjørne med svingdør og glassvegg, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

# Tilstandsrapport

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

På befaring ble det påvist at heldekkende servant er løs.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, heldekkende servant må festes bedre.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Glatte fronter med noen vitrine fronter,

Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Komfyrvakt er montert.

–

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle merker i benkeskap under kum, det bør påregnes noe vedlikehold evt utskiftninger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

Opplyst av selger:
2022 - Kjøkken, montert vitrineskap m/LED-lys, overskap og nye dører på alle skap. Montert kjøkkenvifte. Ferdigstilt pr. 12. desember 2022

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

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

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

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber.
Noe mindre deler i plast.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

## TG 2 Avløpsrør

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

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

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet bygningens felles ventilasjonsanlegg og kanaler.
Tilluft tilføres via og spalteventil i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne ventiler og tilgjengelige deler, i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Bygningens felles ventilasjonsanlegg, felles kanaler, vifter, aggregater, innregulering, kapasitet og funksjon omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av dagens observerte løsning.
Endringer i fellesanlegg eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## Varmtvannstank

Det er opplyst å være felles varmtvanns løsning for bygget.

## Elektrisk anlegg

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

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

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

Det var kun den ene døren på sikringsskap som var mulig å åpne på befaring.
Kurser for denne leiligheten er ikke kontrollert

Det er montert selvavlesende strømmåler.

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Tilstandsrapport

–

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

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

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

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

–

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

–

Opplyst av forrige rapport/selger:

Følgende arbeider er utført av Tekoda Elektro AS: Skjult og åpent el-anlegg i leiligheten er skiftet, alle stikk er jordet, ny antennekabel er lagt, tre nye dimmbare taklys i hovedrommet, to på badet. Ny termostat og bryter til bad. Ny dørklokke. Det foreligger samsvarserklæring fra Tekoda Elektro AS datert 31.05.2022.
Dokumentasjon er ikke forelagt takstmann.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 18.09.2024.
Sak er avsluttet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Ja 28.10.2022, på kjøkken: ny kurs til komfyr + stikk til kjøleskap**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ja, Ing. Morten Fure AS**

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

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

**Generell kommentar**

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



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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å gjøre noe med for store åpninger og for lavt rekkverk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

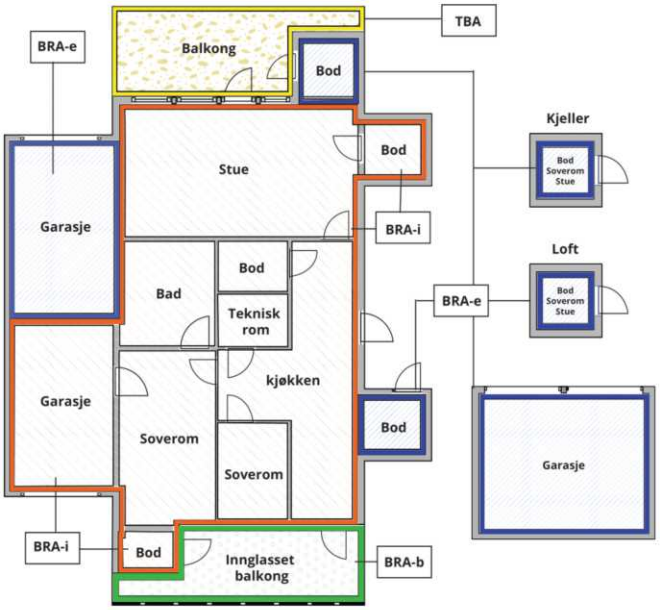
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1-roms leilighet i 5. etasje:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. Etasje | 42 | | | 42 | |
| Kjeller (fellesareal) | | 1 | | 1 | |
| **SUM** | **42** | **1** | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 5. Etasje | Entré, bad, stue/kjøkken | | |
| Kjeller (fellesareal) | | Bod | |

**Kommentar**

5.etasje BRA- i:
Entré, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Franskbalkong i stue.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 1 m².

Bod er merket med nr. 505.

–

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

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

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

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

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

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I henhold til byggetegninger oversendt av megler.
- tidligere vegger rundt te-kjøkken, soveromsalkove og entrè/gang er revet.

–

Det er ikke kjent når endringene er utført.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Opplyst av selger/eier:
Leiligheten er pusset opp i 2022 med bl. a. Slipt og vokset parkett, sparklet og malt 2 strøk på vegger og tak, nye eikelister i hele leiligheten
samt ny eik terskel til badet. El-anlegg oppgradert med skjult og åpent el-anlegg i leiligheten er skiftet, alle stikk er jordet, ny antennekabel er
lagt, tre nye dimmbare taklys i hovedrommet, to på badet. Ny termostat og bryter til bad. Ny dørklokke.

2022 - Kjøkken, montert vitrineskap m/LED-lys, overskap og nye dører på alle skap. Montert kjøkkenvifte. Ferdigstilt pr. 12. desember 2022
2022 - Fastmontert klesskap som tar i bruk en hel kortvegg i konvensjonell, praktisk stil med 3 innvendige deler som benytter hele takhøyden (desember).
2022 - Montert dusjvegger, nytt servant m/underskap og et stående baderomskap (november).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.1.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Atle Andrei Nybakken | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 187 | | 19 | 543.9 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Stensgata 18

**Hjemmelshaver**
Nybakken Atle Andrei

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0501

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

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Stensgaten 18 | 50 / 1723 | OAE Forretningsførsel AS | 979360436 |

**Felles formue**
Kr. 14 262 31.12.2024

**Felles gjeld:**
Kr. 27 870 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

1-roms leilighet med fransk balkong i bygningens 5. etasje, sentralt beliggende i bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Attraktiv beliggenhet ved Adamstuen med alle servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet.
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til veterinærhøyskolen og Thereses gate med godt utvalg i butikker og servicetilbud.
Gangavstand til UiO, Blindern Høgskole i Oslo, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus, samt fine turområder som Stensparken, St. Hanshaugen og Marienlystparken.
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med gode buss- og trikk forbindelser.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 543,9 m².

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

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 708,- pr. måned.

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

### Bebyggelsen

Området består av en blanding av funkisgårder og eldre klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 1969 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP833151.2.1 | | | |

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 16.01.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 16.01.2026 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 21.01.2026 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 21.01.2026 | Opplysninger om borettslaget/sameiet. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

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

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

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

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Première |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 183260001 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Atle Andrei Nybakken |

| Gateadresse |
| --- |
| Stensgata 18 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0358 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe lukt på badet, kommer sannsynligvis fra membranen.

Document reference: 183260001

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installert nytt servant med tilhørende underskap samt dusjvegger oktober 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe tilbakeslag av vann, ordinær jevnlig rengjøring av sluket må påregnes.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Målernr. 7359992897266794 18.09.2024 Inspektør Atle Gjerding, Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260001

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260001

## Tilleggskommentar

Håndverker (Atag Shatayev) som var her torsdag 05.02.2026 forsøkte å utrette feilen på låsemekanismen på balkongdøren. Han fikk slått opp en låsebolt i riktig hasp (høyre side av døren parallelt med beslagene), slik at det ikke lenger er tilsig av kald luft når døren er i låst posisjon. Videre har han påført rikelig med MD40 låsespray for å sikre smidighet, men dette er noe som må smøres et par ganger i året. Dørens fabrikkinnstilling er uansett at den ikke skal åpnes på videre gap enn 45°. Det anbefales ikke å vri dørhåndtak til horisontal stilling (for å åpne på skrått fra toppen), da det er her skjevheten i øverste låselist skaper problemer. En bør derfor kun vri håndtaket fra vertikal posisjon rett opp 180° til dørhåndtaket peker oppover for å åpne, for så å vri den rett ned igjen for å lukke, og nå fungerer den da bra (til å åpne og lukke). Jeg får dessverre ikke utrettet noe mer, da det tar minimum 6 uker å bestille ny låsekasse, som i dette tilfellet er en stålramme som går kant i kant rundt hele døren. Den koster mellom 12 og 15.000 kr, som anslått av fagperson, og dette kan bestilles via en av de store lås- eller vindusleverandørene i Norge. En komplett ny dør koster min. 30.000 kr. Jeg kan ikke ta på meg den kostnaden, ei heller ansvar for utbedring når boligen en gang blir solgt, det blir eventuelt neste eiers ansvar. 03.02.2026 gjorde maleren seg ferdig med andre strøk på veggene, med den fargekoden jeg fikk beskjed om fra Vilde på Main Boligstyling (Jotun 05 Delikat) som er en lys, matt off-white med hint av lys ferskenfarge.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260001

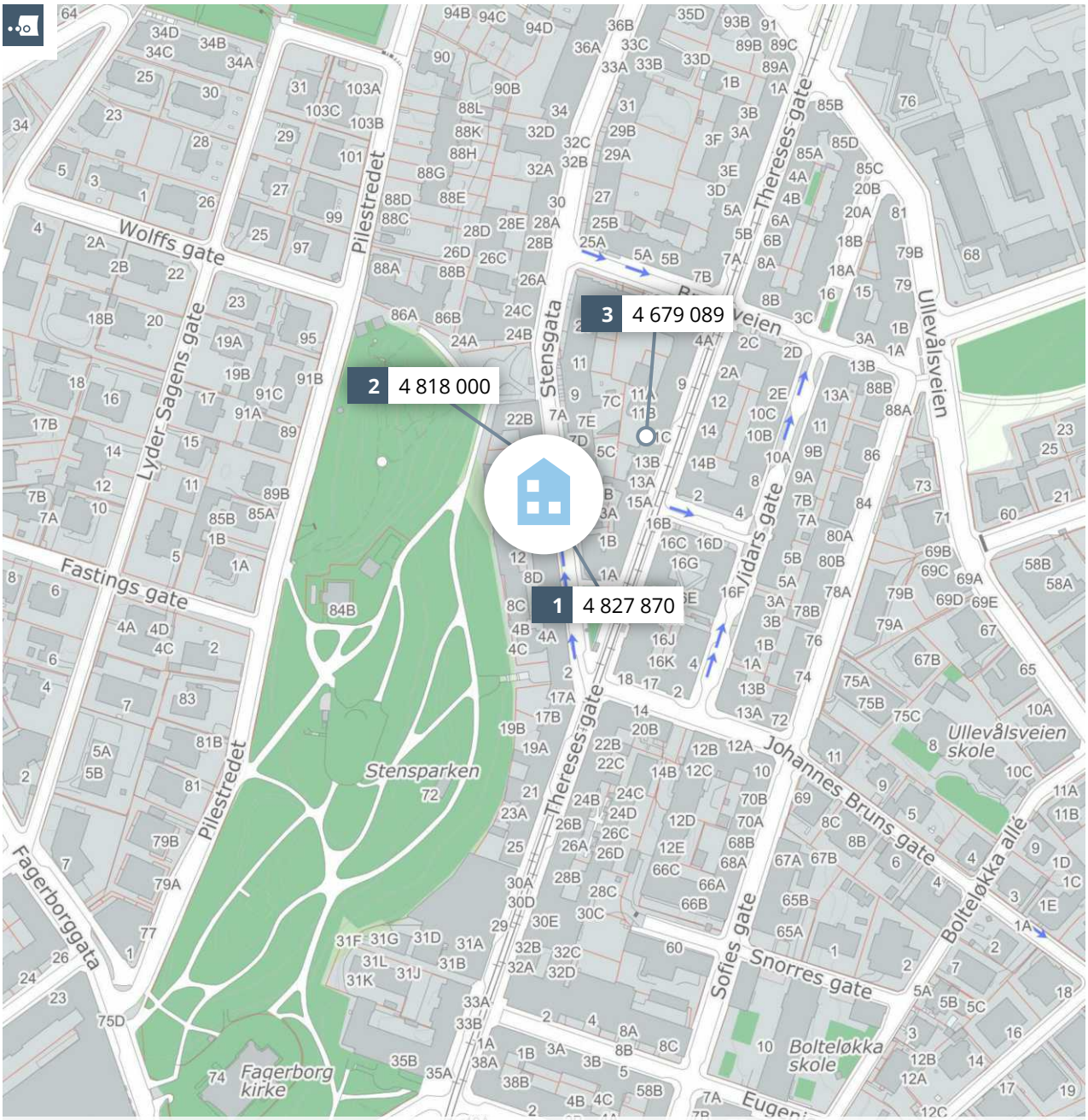
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Atle Andrei Nybakken | 3fd633e98548ff8cb18c41730f8ec4ebb2747253 | 06.02.2026 16:37:26 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 183260001

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




# Meglers verdivurdering

# STENSGATA 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.02.2026

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: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Stensgata 18, 0358 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 216 BNR 187 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 1

Verdivurdert til

# 3 990 000

| 27 870 | 4 017 870 | 95 664 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 42 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1969 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 708 |
| Formue | 14 262 |
| Soverom | - |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Stensgata 18<br>42 m² 1969 3. etg 1 sov | 04.08.2025 | 4 600 000 | **4 800 000** | 27 870 | 4 827 870 | **114 949** |
| 2 Stensgata 20<br>43 m² 1895 1. etg 1 sov | 21.05.2025 | 4 850 000 | **4 800 000** | 18 000 | 4 818 000 | **112 047** |
| 3 Thereses gate 11 C<br>44 m² 1903 2. etg 1 sov | 08.05.2025 | 4 900 000 | **4 650 000** | 29 089 | 4 679 089 | **106 343** |

Romslig 1-roms leilighet med en fantastisk beliggenhet på Adamstuen/Bislett i parkmessige omgivelser rett ved populære Stensparken. Innvendig oppleves boligen lys og romslig med noe moderniseringsbehov. Muligheten for utbygging av alkoveløsning slik flere leiligheter i sameiet har.

Populær bolig i attraktivt sameie kjent for høy kvadratmeterpris og gode omsetninger.

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Stensgata 18, 0358 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**09.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-257635** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80654782** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**187** |
| Seksjonsnummer<br>**19** | Bruksenhetsnummer<br>**H0501** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1969** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**42,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**4,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

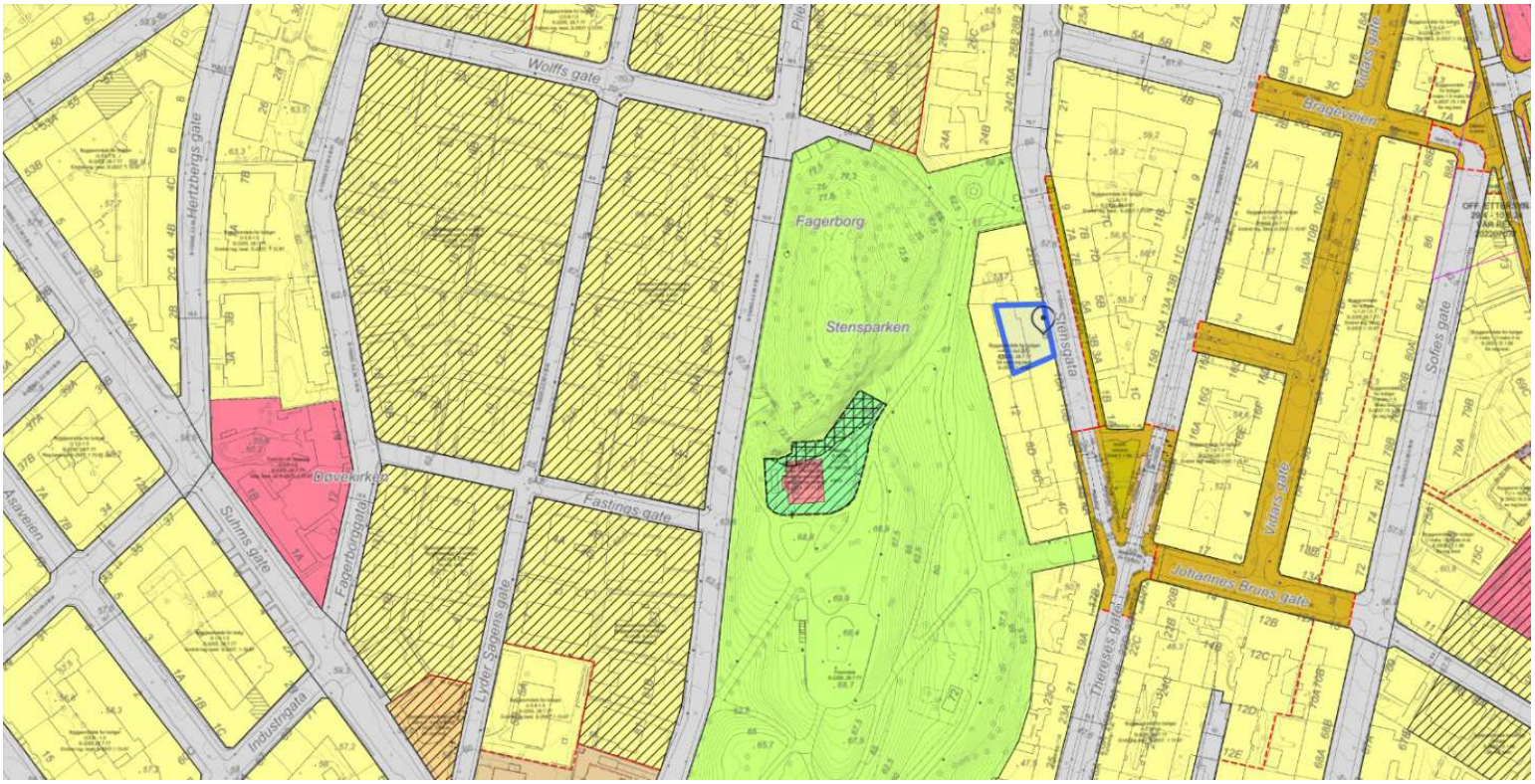
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**464,20 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**464,20 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**1 857 kWh** |


Wolffs gate
Herlzbergs gate
Fagerborg
Stensparken
Fagerborggata
Fastings gate
Lyder Sørgens gate
Sumns gate
Industrigata
Asaveien
Brageveien
Vinjes gate
Sofies gate
Johannes Bruns gate
Theresesgate
Holtegata
Dovekirken

OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687OSLO

Dato: 14.01.2026

Deres ref.: 183260001
Vår ref.: 041-01-19 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 14.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 19 i Sameiet Stensgaten 18 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Sameie: | Sameiet Stensgaten 18 |
| Org.nr.: | 979360436 |
| Seksjonsnr.: | 19 |
| Forsikringsselskap: | If Skadeforsikring NUF |
| Polise nr.: | SP833151.2.1 |
| Selger(e): | Nybakken, Andrei |
| | |
| Adresse: | Stensgata 18, 0358 OSLO |

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 | 27 870 |
| Andel formue pr 31.12.2024 | 14 262 |

Månedlige kostnader:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 708,00 |

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 708,00

Restanser per d.d. kr. 23,57

**Lån.** Sameiet har 2 lån med til rest til sammen ca. kr. 772.200,-. Se vedlagte nedbetalingsplan. Beregning av eieres fellesgjeld vil bli kjørt innen 31.01.2025

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

| | |
|---|---|
| Opplysninger: | kr 4.000,- inkl. mva |
| Eierskiftegebyr | kr 6.570,- inkl. mva |

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

**Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.**

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Ingrid Strande.  Mob. 924 88 785,
e-post: strande.ingrid@gmail.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

**OAE Forretningsførsel AS**

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

**PROTOKOLL**
**Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 18 ble avholdt**
**31. mars 2025 kl. 17.30 elektronisk via teams**

---

Følgende seksjoner møtte: 06, 07, 15, 16, 25 og 28. Seksjon 28 ble representert med fullmakt.
Til sammen 6 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

**SAK 1** **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
. **Vedtak**: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Ingrid Strand
**Vedtak**: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
**Vedtak**: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
**Vedtak**: Godkjent

**SAK 2** **ÅRSBERETNING 2024**

Beretningen ble tatt til etterretning, men styret ønsker å tillegge en del opplysninger om vannlekkasjer og utbedring av disse som kan være hensiktsmessig å ha i arkiv.

**SAK 3** **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr 284.967,- i underskudd foreslås dekket av annen egenkapital.
**Vedtak**: godkjent

**SAK 4** **GODTGJØRELSE TIL STYRE**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 150.000,- + aga for perioden.
**Vedtak:** vedtatt

**SAK 5** **BUDSJETT FOR 2025**

**Vedtak:** Godkjent. Egen linje for kostnader knyttet til Heis legges til fra 2026.

**SAK 6** **SAKER TIL BEHANDLING**

**A)** Varmepumpe
Saken ble ikke fremlagt.

**B)** Male fasade
Saken manglet informasjon, bla. kostnadsoverslag for å kunne fatte vedtak.

**C**) Bakgård
Styret ønsker eventuelle forslag til tiltak i bakgården.

**SAK 7** **VALG AV TILLITSVALGTE**

**A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Finn-Øyvind Nielssen-Virik
**Vedtak:** valgt

**B**) Valg av varamedlem
Som varamedlem for 1 år ble foreslått Vetle Henriksveen
**Vedtak:** valgt

Styret består av følgende personer for neste periode:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Ingrid Strande | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem: | Patrick Kristoffer H Steensby | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem: | Finn-Øyvind Nielssen-Virik | valgt 2025 for 2 år |
| Varamedlem: | Vetle Henriksveen | valgt 2025 for 1 år |

Årsmøtet ble hevet kl. 18:20

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

| | |
|---|---|
| Kate Gry Røed/s/ | Ingrid Strande/s/ |
| sekretær | protokollvitne |

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE**
**Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 18,**
**31. mars 2025 kl. 17.30 elektronisk via teams**

**SAKLISTE:**

**1. KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

**2. ÅRSBERETNING**
Se vedlegg/kun til orientering

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
Se vedlegg

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000,- + aga for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

**5. BUDSJETT 2025**
Se vedlegg

**6. SAKER TIL BEHANDLING**
**A)** Varmepumpe
Styrets kommentar er at forslaget avvises da det er ufullstendig.

**B)** Male fasade. Forslaget mangler bla. kostnadsoverslag og styret foreslår at saken avvises da den mangler grunnlag for å fatte vedtak.

**C)** Bakgård. Forslaget mangler beskrivelse av hva som eventuelt skal gjøres og kostnadsoverslag. Styret foreslår at saken avvises inntil det kommer mere konkret.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
B) Valg av varamedlemmer

**8. ORIENTERINGSSAKER**

**RUD, 17. MARS 2025**

**FOR STYRET I**
**SAMEIET STENSGATEN 18**

Kate Gry Røed

# SAMEIET STENSGATEN 18

# ÅRSBERETNING FOR 2024

## 1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Stensgaten 18, gnr. 216, bnr. 187 org. nr.: 979 360 436 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 28 eierseksjoner og 1 garasjeseksjon ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.06.1986.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Ingrid Strande | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem: | Patrick Kristoffer H Steensby | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem: | Finn-Øyvind Nielssen-Virik | valgt 2023 for 2 år |
| Varamedlem: | Tom Bloch-Nakkerud | valgt 2024 for 1 år |

**Likestilling**
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

**Regnskap/Revisjon:**
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon v/Lill-Ann Monge
Sameiet er forsikret i IF Skadeforsikring, avtale nr. SP833151.2.1

## 2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Lån. Oppdatert oversikt over sameiets lån fremkommer i årsregnskap og balanse.

## 3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

## 4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

## 5. Styrets arbeid

- Høytrykkspyling av alle rørene i bygget, var i hver leilighet og spylte rør.
- Reparasjon og maling av svalgang der det var nødvendig.
- Ordnet platting og sluket ved plattingen i bakgården, fjernet noen fliser i bakgården og erstattet med sluk for drenering av vann.
- Kjøpt blomster og blomsterklasser til inngangspartiet. Montering av blomsterkasser.
- Ordnet nytt system for ringeklokke
- Bestilt nye postkasseskilt til nye beboere.
- Fikset heis
- Renhold av garasje og markering av plassene.
- Kontakt med beboere.
- Kjøpe, pynte juletre og krans, samt rydde ned igjen.
- Måke, strø, rydde søppel i gården
- Godkjenne fakturaer
- Oppfølging av klager
- Hatt kontakt med eiendomsmeglere ved kjøp og salg og leiligheter.
- Styremøter x3

## 6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 2 eierskifter, snr. 25 med overtagelse 12.08.2024 og snr. 01 med overtagelse 15.09.2025

**OSLO, 20. MARS 2025**

**FOR STYRET I**
**SAMEIET STENSGATEN 18**

Ingrid Strande/s/ Finn Øyvind Nielssen-Virik/s/ Patrick Kristoffer H Steensby/s/

# SAMEIET STENSGATEN 18

| RESULTAT | NOTE | REGNSKAP 2024 | BUDSJETT 2024 | REGNSKAP 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 308 624 | 1 308 624 | 1 283 406 |
| Parkering | | 89 376 | 89 376 | 94 164 |
| Andre inntekter - Infrastruktur elbil | | 0 | 0 | 76 230 |
| Inntekt elbil lading | | 13 069 | 0 | 2 256 |
| Andre inntekter - Lyspunkter i garasje | | 0 | 0 | 23 430 |
| Deling kostnader/viderefakturering | | 6 766 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 417 835** | **1 398 000** | **1 479 486** |
| **DRIFTSUTGIFTER** | | | | |
| Lønn/Styrehonorar | 2 | 114 100 | 114 100 | 154 035 |
| Strøm | | 157 666 | 150 000 | 139 211 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 489 656 | 200 000 | 386 061 |
| Garasjeanlegg | | 69 424 | 10 000 | 186 424 |
| Heiser | | 139 691 | 0 | 0 |
| Fellesanlegg TV/Nett | | 139 494 | 140 000 | 138 667 |
| Forretningsfører | | 67 317 | 65 356 | 63 304 |
| Revisjon | 4 | 8 300 | 9 000 | 8 300 |
| Vaktmestertjeneste | | 88 000 | 30 000 | 0 |
| Renhold | | 40 688 | 38 000 | 35 963 |
| Andre driftskostnader | 5 | 12 359 | 15 000 | 13 261 |
| Forsikring | | 110 915 | 110 915 | 101 284 |
| Kommunale avgifter | | 195 906 | 202 037 | 168 364 |
| **SUM DRIFTSUTGIFTER** | | **1 633 514** | **1 084 408** | **1 394 873** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-215 679** | **313 592** | **84 613** |
| Renteinntekter | | 5 388 | 0 | 6 940 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 0 | 0 |
| Rentekostnader lån | | -74 676 | -74 675 | -70 055 |
| **SUM FINANSPOSTER** | | **-69 288** | **-74 675** | **-63 115** |
| **ÅRSRESULTAT** | 6 | **-284 967** | **238 917** | **21 498** |
| Avdrag | | 86 463 | 81 396 | 74 831 |

Transaksjon 09222115557541263575 Signert OFA, IS, FN, PKHS

# SAMEIET STENSGATEN 18

| BALANSE | NOTE | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Restanse fellesutgifter | | 3 546 | 8 348 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 271 364 | 250 658 |
| Bankinnskudd | | 380 490 | 749 018 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **655 399** | **1 008 023** |
| **SUM EIENDELER** | | **655 399** | **1 008 023** |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 6 | **-462 256** | **-177 290** |
| **GJELD** | | | |
| Lån i Handelsbanken | 7 | 860 623 | 947 086 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **860 623** | **947 086** |
| Forskudd Fellesutg. | | 43 665 | 53 777 |
| Påløpne ikke forf.renter | | 2 051 | 5 663 |
| Annen påløpt kostnad | | 40 000 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 171 316 | 178 785 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **257 032** | **238 225** |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | | **655 399** | **1 008 023** |

Dato: Sted:

Ingrid Strande
Styreleder

Patrick Kristoffer H Steensby
Styremedlem

Finn-Øyvind Nielssen-Virik
Styremedlem

Transaksjon 09222115557541263575 Signert OFA, IS, FN, PKHS

# SAMEIET STENSGATEN 18

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

**NOTE 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**NOTE 2 Lønn/Styrehonorar**

| | |
|---|---|
| Styrehonorar | 100 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 14 100 |
| **Sum** | **114 100** |

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon, OTP

**NOTE 3 Vedlikehold**

| | |
|---|---|
| Schindler AS - Serviceavtale | 24 875 |
| Rørlegger-sentralen AS - Årlig rammeavtale | 4 015 |
| Unloc AS - Abonnement | 11 100 |
| Unloc AS - Betalt for mye i 2023 | -81 181 |
| Sds Elektro AS - Byttet lamper, opplegg kamera, takl | 163 764 |
| Rørlegger-Sentralen AS | 281 900 |
| Skiltservice AS - Postkasseskilt | 861 |
| Porttelefon Service AS - Service porttelefon | 1 625 |
| C.O.B. AS - Borttagning av vann vedr lekkasje | 5 000 |
| Coca Bygg & Transport AS - Terrassevasking og mo | 31 250 |
| Lean Building Systems AS - Avfallshåndtering | 1 375 |
| Utlegg Finn - Diverse Jernia | 1 808 |
| Utlegg Finn - Filing av nøkler | 280 |
| Utlegg Finn - Lamper | 1 889 |
| Utlegg Finn - Blomsterkasser | 7 198 |
| Utlegg Finn - Merkemaskin og maling | 6 658 |
| Utlegg Tom - Håndbok for styremedlemmer | 539 |
| Utlegg Finn - Støvklut og nøkler | 1 195 |
| Utlegg Finn - Maling platting bakgård | 1 948 |
| Utlegg Finn - Beis | 1 774 |
| Utlegg Finn - Maling, plantekasse og utemøbler | 7 213 |
| Utlegg Finn - Vannpumpe og putekasse | 2 328 |
| Utlegg Strande - Planter | 1 803 |
| Utlegg Finn - Nøkler og nøkkelringer ifm spyling | 1 210 |
| Utlegg Finn - Tette rør vaskeri, vask rørspyling | 204 |
| Utlegg Finn - Diverse | 3 719 |
| Utlegg Strande - Juletre og diverse | 5 306 |
| **Sum** | **489 656** |

Transaksjon 09222115557541263575 Signert OFA, IS, FN, PKHS

**NOTE 4 Revisjon**

Revisjonshonorar er utbetalt med kr. 8.300,-, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE 5 Andre driftskostnader**

| | |
|---|---|
| Kontingent | 2 130 |
| Bankgebyrer | 10 229 |
| **Sum** | **12 359** |

**NOTE 6 Egenkapital**

| | |
|---|---|
| 01.01. | -177 289 |
| Årsresultat | -284 967 |
| 31.12. | **-462 256** |

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av sameierne ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet. Den virkelige verdi av eiendelene antas å være høyere enn balanseført verdi av gjelden.

**NOTE 7 Lån i Handelsbanken**

| | **Lån 18067** | **Lån 37358** | **Sum** |
|---|---|---|---|
| Saldo 01.01 | 396 382 | 550 704 | 947 086 |
| Opptak nytt lån | 0 | 0 | 0 |
| Betalt avdrag | 19 005 | 67 458 | 86 463 |
| **Saldo 31.12** | 377 377 | 483 246 | 860 623 |

Lån 37358 tatt opp i 2007, oppr. kr. 2.211.000, p.t. 8,69 % effektiv rente
Usikret annuitetslån, innfr. 01.12.2030

Lån 18067 tatt opp i 2016, oppr. Kr. 900.000,-, pt. 8,81 % effektiv rente
Usikret annuitetslån, innfr. 10.07.2036

Transaksjon 09222115557541263575 Signert OFA, IS, FN, PKHS

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541263575

## Dokument

**041_Regnskap 2024_1**
Hoveddokument
4 sider
*Initiert på 2025-03-11 14:28:48 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)*
*Ferdigstilt den 2025-03-18 13:43:48 CET (+0100)*

## Underskriverne

**OAE Forretningsførsel AS (OFA)**
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
*post@oae.no*
*Signert 2025-03-11 14:28:49 CET (+0100)*

**Ingrid Strande (IS)**
Sameiet Stensgaten 18
*strande.ingrid@gmail.com*
+4792488785
*Signert 2025-03-18 13:43:48 CET (+0100)*

**Finn-Øyvind Nielssen-Virik (FN)**
Sameiet Stensgaten 18
*finn1208@hotmail.com*
+4792858400
*Signert 2025-03-17 15:39:35 CET (+0100)*

**Patrick Kristoffer Holth Steensby (PKHS)**
Sameiet Stensgaten 18
*psteensby@gmail.com*
+4797144384
*Signert 2025-03-11 22:20:11 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



*Monge Revisjon -*
*Lill Ann Monge*
*Org.nr. 919 260 017*

*Til Sameiermøtet i Sameiet Stensgaten 18*

**Uavhengig revisors beretning Konklusjon**
Jeg har revidert Sameiet Stensgaten 18 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr.284 967. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

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

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

**Andre forhold**
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



**MONGE REVISJON – Lill Ann Monge**
**org.nr. 919 260 017 MVA**

**Ski Næringspark**
**Anolitveien 4**
**1400 SKI**

**Telefon: 922 21 793**
**Email:** lam@auditus.no

**Medlem av Den norske Revisorforening**
**Statsautorisert regnskapsfører**

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 18.03.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

**MONGE REVISJON – Lill Ann Monge**
**Ski Næringspark**
**Anolitveien 4**
**1400 SKI**

**Telefon: 922 21 793 org.nr. 919 260 017 MVA**
**Medlem av Den norske Revisorforening**
**Statsautorisert regnskapsfører**

# SAMEIET STENSGATEN 18

| **BUDSJETT** | **2025** | |
|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | |
| Fellleskostnader | 1 374 264 | |
| Parkering | 89 376 | |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1 463 640** | |
| | | |
| **DRIFTSUTGIFTER** | | |
| Lønn/Styrehonorar inkl aga | 171 150 | |
| Strøm | 170 000 | |
| Drift og vedlikehold | 200 000 | |
| Garasjeanlegg | 20 000 | |
| Fellesanlegg TV/Nett | 143 119 | |
| Forretningsfører | 70 664 | |
| Revisjon | 10 000 | |
| Vaktmestertjeneste | 40 000 | |
| Renhold | 31 650 | |
| Andre driftskostnader | 15 000 | |
| Forsikring | 123 082 | |
| Kommunale avgifter | 235 087 | Økning 20% |
| **SUM DRIFTSUTGIFTER** | **1 229 752** | |
| | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **233 888** | |
| | | |
| Renteinntekter | 0 | |
| Annen rentekostnad | 0 | |
| Rentekostnader lån | -68 091 | |
| **SUM FINANSPOSTER** | **-68 091** | |
| | | |
| **ÅRSRESULTAT** | **165 797** | |
| | | |
| Avdrag | 90 101 | |

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.

## FULLMAKT GIS TIL

Navn: .....

For å representere seksjonseier på årsmøte i Stensgata 18

Dato, den .....

| ..... | ..... | ..... |
|---|---|---|
| Underskrift (seksjonseier) | Gjentas med blokkbokstaver | Snr. |

# Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

**Kontoeier er: Sameiet Stensgaten 18, v/OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12,**

## NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.37358

## LÅNEVILKÅR

| | |
|---|---|
| Lånebeløp | kr 450.083,00 |
| Låneform | Annuitet |
| Nominell rente f.t. | 8,100 % |
| Ny rente fra 24.07.2025 | 7,850 % |
| Ny eff. rente 24.07.2025 | 8,450 % |
| Renteberegning | Etterskudd |
| Kapitalisering | Ved innbetaling |
| Løpetid | 5 år og 4 mnd |
| Innfrielsesdato | 30.10.2030 |
| Første forfall | 30.07.2025 |
| Terminlengde | 1 mnd |
| Terminbeløp | kr 8.687 frem til 24.07.2025 |
| Terminomkostninger | kr 60 |
| Utbetalingsdato | 13.10.2010 |

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

## LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

| Dato | Innbetaling | Renter | Omkostn. | Fors. | Avdrag | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.07.2025 | NY ORDINÆR RENTESATS : 7,850 % | | | | | |
| 24.07.2025 | ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 8.632 (RENTER OG AVDRAG) | | | | | |
| 30.07.2025 | 8.692 | 2.978 | 60 | | 5.654 | 444.429 |
| 30.08.2025 | 8.692 | 2.963 | 60 | | 5.669 | 438.760 |
| 30.09.2025 | 8.692 | 2.926 | 60 | | 5.706 | 433.054 |
| 30.10.2025 | 8.692 | 2.794 | 60 | | 5.838 | 427.216 |
| 30.11.2025 | 8.692 | 2.848 | 60 | | 5.784 | 421.432 |
| 30.12.2025 | 8.692 | 2.719 | 60 | | 5.913 | 415.519 |
| SUM 2025 | 52.152 | 17.228 | 360 | | 34.564 | 415.519 |
| 30.01.2026 | 8.692 | 2.770 | 60 | | 5.862 | 409.657 |
| 28.02.2026 | 8.692 | 2.555 | 60 | | 6.077 | 403.580 |
| 30.03.2026 | 8.692 | 2.604 | 60 | | 6.028 | 397.552 |
| 30.04.2026 | 8.692 | 2.651 | 60 | | 5.981 | 391.571 |
| 30.05.2026 | 8.692 | 2.526 | 60 | | 6.106 | 385.465 |
| 30.06.2026 | 8.692 | 2.570 | 60 | | 6.062 | 379.403 |
| 30.07.2026 | 8.692 | 2.448 | 60 | | 6.184 | 373.219 |
| 30.08.2026 | 8.692 | 2.488 | 60 | | 6.144 | 367.075 |
| 30.09.2026 | 8.692 | 2.448 | 60 | | 6.184 | 360.891 |
| 30.10.2026 | 8.692 | 2.328 | 60 | | 6.304 | 354.587 |
| 30.11.2026 | 8.692 | 2.364 | 60 | | 6.268 | 348.319 |
| 30.12.2026 | 8.692 | 2.248 | 60 | | 6.384 | 341.935 |
| SUM 2026 | 104.304 | 30.000 | 720 | | 73.584 | 341.935 |
| SUM 2027 | 104.304 | 24.011 | 720 | | 79.573 | 262.362 |
| SUM 2028 | 104.304 | 17.543 | 720 | | 86.041 | 176.321 |
| SUM 2029 | 104.304 | 10.532 | 720 | | 93.052 | 83.269 |
| SUM 2030 | 86.884 | 3.015 | 600 | | 83.269 | 0 |
| TOTAL | 556.252 | 102.329 | 3.840 | | 450.083 | 0 |

# Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

**Kontoeier er: Sameiet Stensgaten 18, v/OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12,**

## NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.18067

## LÅNEVILKÅR

| | |
|---|---|
| Lånebeløp | kr 367.281,00 |
| Låneform | Annuitet |
| Nominell rente f.t. | 8,100 % |
| Ny rente fra 24.07.2025 | 7,850 % |
| Ny eff. rente 24.07.2025 | 8,550 % |
| Renteberegning | Etterskudd |
| Kapitalisering | Ved innbetaling |
| Løpetid | 11 år og 1 mnd |
| Innfrielsesdato | 10.07.2036 |
| Første forfall | 10.07.2025 |
| Terminlengde | 1 mnd |
| Terminbeløp | kr 4.194 frem til 24.07.2025 |
| Terminomkostninger | kr 75 |
| Utbetalingsdato | 12.07.2016 |

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

## LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

| Dato | Innbetaling | Renter | Omkostn. | Fors. | Avdrag | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.07.2025 | 4.269 | 2.446 | 75 | | 1.748 | 365.533 |
| 24.07.2025 | NY ORDINÆR RENTESATS | | : | 7,850 % | | |
| 24.07.2025 | ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR | | | 4.144 | (RENTER OG AVDRAG) | |
| 10.08.2025 | 4.219 | 2.472 | 75 | | 1.672 | 363.861 |
| 10.09.2025 | 4.219 | 2.426 | 75 | | 1.718 | 362.143 |
| 10.10.2025 | 4.219 | 2.336 | 75 | | 1.808 | 360.335 |
| 10.11.2025 | 4.219 | 2.403 | 75 | | 1.741 | 358.594 |
| 10.12.2025 | 4.219 | 2.313 | 75 | | 1.831 | 356.763 |
| SUM 2025 | 25.364 | 14.396 | 450 | | 10.518 | 356.763 |
| 10.01.2026 | 4.219 | 2.379 | 75 | | 1.765 | 354.998 |
| 10.02.2026 | 4.219 | 2.367 | 75 | | 1.777 | 353.221 |
| 10.03.2026 | 4.219 | 2.127 | 75 | | 2.017 | 351.204 |
| 10.04.2026 | 4.219 | 2.341 | 75 | | 1.803 | 349.401 |
| 10.05.2026 | 4.219 | 2.255 | 75 | | 1.889 | 347.512 |
| 10.06.2026 | 4.219 | 2.317 | 75 | | 1.827 | 345.685 |
| 10.07.2026 | 4.219 | 2.230 | 75 | | 1.914 | 343.771 |
| 10.08.2026 | 4.219 | 2.292 | 75 | | 1.852 | 341.919 |
| 10.09.2026 | 4.219 | 2.279 | 75 | | 1.865 | 340.054 |
| 10.10.2026 | 4.219 | 2.195 | 75 | | 1.949 | 338.105 |
| 10.11.2026 | 4.219 | 2.254 | 75 | | 1.890 | 336.215 |
| 10.12.2026 | 4.219 | 2.169 | 75 | | 1.975 | 334.240 |
| SUM 2026 | 50.628 | 27.205 | 900 | | 22.523 | 334.240 |
| SUM 2027 | 50.628 | 25.372 | 900 | | 24.356 | 309.884 |
| SUM 2028 | 50.628 | 23.396 | 900 | | 26.332 | 283.552 |
| SUM 2029 | 50.628 | 21.243 | 900 | | 28.485 | 255.067 |
| SUM 2030 | 50.628 | 18.928 | 900 | | 30.800 | 224.267 |
| SUM 2031 | 50.628 | 16.421 | 900 | | 33.307 | 190.960 |
| SUM 2032 | 50.628 | 13.717 | 900 | | 36.011 | 154.949 |
| SUM 2033 | 50.628 | 10.777 | 900 | | 38.951 | 115.998 |
| SUM 2034 | 50.628 | 7.610 | 900 | | 42.118 | 73.880 |
| SUM 2035 | 50.628 | 4.181 | 900 | | 45.547 | 28.333 |
| SUM 2036 | 29.606 | 748 | 525 | | 28.333 | 0 |
| TOTAL | 561.250 | 183.994 | 9.975 | | 367.281 | 0 |

# VEDTEKTER
# FOR
# SAMEIET STENSGATEN 18

Vedtatt i årsmøte
Den 26. april 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på årsmøtet 28.03.2022

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Stensgaten 18, og har gårdsnummer 216 og bruksnummer 187 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.06.1986.

Sameiet består av 28 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 13.06.1986

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

**2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

**2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader tilknyttet Garasjeseksjonen fordeles mellom andelseierne av snr. 29 med 1/15 hver.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. 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, 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.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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.

I tillegg har eier av seksjon med balkong vedlikeholdsansvar for balkongens innside, som må forstås å være balkongtak, -vegger, -gulv, -vinduer og -dør.

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

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

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

### 5.2. 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 5.1. 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. punkt 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.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap 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 første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha én leder og to andre medlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet kan velge inntil tre varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, og tjenesten opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs**,** dog minst to ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**

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

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

# Husordensregler for Stensgata 18

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene gjelder for alle. Husordensreglene består av plikter, men skal også sikre beboerne orden, ro og hygge.

## 1. Alminnelige ordensregler

1.1 Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

1.2 Ytterdør, dør mellom kjeller og garasje og dør inn til kjellerbodene skal alltid være låst. Alle må forsikre seg om at de som ringer på har noe i eiendommen å gjøre før ytterdøra åpnes.

1.3 Det er forbudt å plassere barnevogner, ski, sykler, møbler eller annet i inngangspartiet, trapperom eller ganger. Sykler skal plasseres i sykkelrommet i garasjen eller i det første rommet til høyre inne i kjelleren.

1.4 Kast ikke mat ut av vinduet til fugler. Dette trekker rotter til eiendommen.

1.5 Risting av tepper eller klær i svalgangen eller på balkongen er forbudt. Tenk på dem som bor under deg.

1.6 Bruk askebeger hvis du røyker i bakgården, i svalgangen eller på balkongen. Sneiper eller annen søppel skal ikke kastes ut fra balkongen eller svalgangen. Tenk på dem som bor under deg.

1.7 Grilling er ikke tillatt på balkongen eller i svalgangen.

1.8 Bruk aldri levende lys i kjelleren.

## 2. Ro i Stensgata 18

2.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 07. Ved selskapelighet henstilles det til at vinduer og dører holdes lukket. Alle plikter å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

2.2 Banking, boring eller bruk av annet støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20 og kl 08 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt mellom kl 10 og kl 18. Bruk av støyende verktøy er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

2.3 Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet skal godkjennes av styret på forhånd.

2.4 Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 20 og kl 07 på hverdager. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager eller helligdager.

## 3. Søppel

Alt av avfall skal legges i søppelskapene ved garasjeinngangen. Alt avfall skal være innpakket. Lukene i skapene skal holdes låst. Søppel skal ikke plasseres utenfor søppelskapene. Søppel på bakken trekker rotter til eiendommen.

## 4 Vaskekjelleren

4.1 På en tavle i vaskekjelleren kan alle reservere vasketid. Det kan ikke reserveres mer enn to perioder per leilighet per dag. Er vaskekjelleren ikke tatt i bruk en halvtime etter at reservert vasketid er påbegynt, er vaskekjelleren å anse som ledig. Lofiltrene i tørketromlene må alltid renses etter bruk. Mye lo ødelegger maskinen og kan forårsake brann. Vannbeholderen i tørketrommelen til venstre skal alltid tømmes etter bruk. Etter bruk skal vaskekjelleren ryddes. Les reglene for bruk av vaskekjelleren som er oppslått der.

4.2 Det er ikke tillatt for andre enn beboerne å bruke vaskekjelleren.

## 5. Stoppekraner

Hovedkranen for stopp av all vanntilførsel er plassert i garasjen ved garasjeporten. Stoppekraner for hver vertikal rekke av leiligheter finnes også i garasjen. Ved avstenging av vannet må alle det vil angå gis beskjed om tidspunkt og varighet på forhånd.

## 6. Veggdyr

Alle plikter å holde sin leilighet fri for veggdyr og annet utøy.

## 7. Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle ulemper leietaker medfører. Dette gjelder alle brudd på husordensreglene og vedtektene.

## 8. Fellesarealer

8.1 Fellesarealene er alles ansvar. Alle må rydde etter seg selv. Det er forbudt å kaste uønsket reklame på gulvet i fellesarealene.

8.2 Beboerne er pliktige til å delta på dugnader på egnet måte. Dugnader omfatter nødvendig vedlikehold og rengjøring/rydding av kjeller, bakgård og fortau.

.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

**Approbasjon.** Ark 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted Stensgt. 18. | ö | Journalnr. 66/3734 | Tegn. nr. 10-11-12-13-14-15-16-17. |
| Arbeidets art Boligblokk m/garasjer. | | Innlevert 24/12-66. | |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre H.r.adv. Einar Wellén, Akersgt. 8, Oslo 1. | | | |
| Byggemelder Arkitekt Björn Ljungberg, Nils Juelsgt. 16, Oslo 2. | | | |

Dato 26. sept. 1967. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Byplankontorets påtegning av 20/1-67 på kartet samt til uttalelse av 15/8-67, som vedlegges i gjenpart.

Trapperommet slik det er vist på de korrigerte tegninger, bl.nr. 10-17 er ikke i overensstemmelse med situasjonskartet. Ajourfört kart imötesees.
De nye tegninger har likeledes vært forelagt ing. Röed ved Trafikksjefens kontor, som den 21/9-67 muntlig har uttalt at rampe med stigning 1:5 godkjennes ikke. Rampen må föres lenger inn i garasjelokalet. Kravet om et 4 m flatt parti bak fasadelivet er heller ikke oppfylt. Bygningskontrollen henholder seg hertil og imöteser korrigert forslag.

Da det på plan og snitt av tilfluktsrommet er antydet isolasjon på innsiden, gjör en oppmerksom på at faststöpt eller fastlimt isolasjon på vegger og tak, ikke tillates.

Tilfluktsrom uten kunstig ventilasjon slik som byggemeldt godkjennes likeledes ikke.- Ventilasjonsanmeldelse av tilfluktsrom forutsettes innsendt sammen med ventilasjon av bygningen. For övrig vises det til forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av tilfluktsrom, som må följes.

Det må redegjöres for taktekking av bygningen og trapperom samt for utförelse av oppbygg for heis samt heismaskinrom. Heisen må anmeldes Heiskontrollen.

Bygningskontrollen vil ta stilling til partier av yttervegg, utfört i bindingsverk, når det er redegjort nærmere for utförelsen med vedlegg av detaljtegning. Utvendig trepanel vil ikke bli godkjent.

For övrig må Helserådets og Brannvesenets betingelser följes, kfr. vedlagte gjenparter av 11/7- og 22/7-67.

Statiske beregninger må sendes inn. Rörleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.
Vann-og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde må innhentes.
Vinduene må kunne pusses farefritt. Vinduer med en brystningshöyde på 0.30 m kan kun godkjennes, dersom de sikres forsvarlig. Forslag hertil må innsendes.

Forslag til utvendige farger samt fasademessig behandling av frittliggende fasadepartier (av klokken og garasjeanlegg på gårdsplass) må

Fortsettes

5000 sett. 12-58. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

**Approbasjon.** **Ark 2**

| Arbeidssted | Journalnr. | Tegn. nr |
|---|---|---|
| Stensgt. 18. | 66/3734. | 10-17 |

forelegges Bygningskontrollen for godkjennelse.
Oppvarming basert kun på elektrisk kraft godkjennes under henvisning til Bygningsrådets generelle vedtak av 27/9-1961.

Skriftlig erklæring fra byggherren samt tilsagn fra Oslo Lysverker må sendes inn.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

För byggetillatelse kan gis, må följende punkter være ordnet:

X) J. Vindusbrystning, evt. sikring av vindu, være godkjent.

X) K. Detaljtegning av yttervegg, taktekking av bygning m.v., heismaskinrom samt fasademessig utförelse, være godkjent.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene III, IV, V, VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1.6.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. (B1) av bygning og tilfluktsrom
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. og ajourført kart
- [X] H. Vann-og kloakkvesnete godkjennelse av kjellergulvets kotehöyde være innhentet.
- [X] I. Tilsagn fra Oslo Lysverker samt erklæring fra byggherren være innsendt. (B1)
- [ ] J.

Se ovenstående punkter:

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

B. 16-A. 5000. 1361/62 R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KR/AG

**KOPI**

Oslo, den 17.7.1974

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Stens gate 18

Journalnr.
66/3734

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10.7.1974

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer

Byggherre
H.r.adv. Einar Wellen, Akersgaten 8, OSLO 1

Byggemelder
Ark. Björn Ljungberg. N.Juels gate 16, OSLO 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Kristian Bjaaland, Orreveien 56, OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Kaare Regbo

Kaare Regbo
Fung. Overingeniör

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent*

Stil. C-15. 4000. ANDVORD. 2596/72. -

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 tlf *20 72 10

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: Stensgate 18. | Journalnr.: 68/2295 | Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6 |
| Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg(Nybygg jnr.66/3734) | Innlevert: 21/8-68 | |
| Bygningens art: | | |
| Byggherre: H.r.adv. Einar Wellèn, Akersgt. 8, Oslo 1. | | |
| Byggemelder: Randsm & Hubert A/S, Cort Adelersgt. 16, Oslo 1. | | |

Dato 30. september 1968. IS/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser er stillet ved uttalelse av 27/8-, 17/9-68, kravene må følges. Kfr. vedlagte gjenparter.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra vejvesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A. Gjerstad
bem.

I. Sundve

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

SKJ. B 15 B. ANGVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeid: Ventilasjonsanlegg
(Nybygg jnr. 66/3734 )

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Stensgt.18 | | 68/2295 |

Byggherre

H.r.advokat Einar Wellén,
Akersgt. 8,

OSLO 1.

xxxxxxx Anmelder:

Randem & Hubert A/S,
Cort Adelersgt. 16,

OSLO 1.

KR/AG

Dato

23.oktober 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. 6000. AND/ORD. 22604/70. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

L.O.F. Ark mnal a.s
Benneches gate 1

0169 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.3 | 970023127 | 97/29742 |
| Deres ref. | Vår saksben. Henriette Aspen | Dato 26. mai 1997 |

Arbeidssted : 216/0187 Stensgata 18
Byggherre : Sameiet Stensgt.18,v/Ranveig Belt, Stensgata 18, 0358 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING

# APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

**Søknaden gjelder fasadeutbedring og nytt inngangsparti i Stensgata 18. Fasadeutbedringene gjelder fasadene mot Stensgata og mot bakgården.**

**Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet bemerkninger i saken.**

**Søknad med tegning nr. 1, 2 og 3 godkjennes på vilkår av at :**

- **Ansvarshavende er godkjent**
- **Avfallsplan skal være godkjent** Fra felles kpt. RAH 9/11-98 JF

**ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE**

**Protesterende parter har klageadgang.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

**Plangrunnlaget**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i følge reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.77, endret 01.10.87 (S-2937).

**Søknaden**
Søknaden gjelder fasadeutbedring og nytt inngangsparti i Stensgata 18. Fasadeutbedringene gjelder fasadene mot Stensgata og mot bakgården.

**Avfall**
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om forurensningsgebyr**
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse**
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende skal være godkjent.
2. Avfallsplan skal være godkjent

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til [illegible]rte vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

**Klageadgang**
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Henriette Aspen
Henriette Aspen
Avd. arkitekt II

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Lid, Johannes
Frydenlundgata 15
0374 OSLO

(Tidligere mappenr. 970023127)

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 970154 0-10 Saksbeh: Leif O. Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato:
Arkivkode: 10 NOV. 1998

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STENSGATA 18 | Eiendom: | 216/187/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameier Stensgt.18,v/Ranveig B | Adresse: | Stensgata 18, 0358 OSLO |
| Søker: | L.O.F. Ark mnal a.s | Adresse: | Benneches gate 1, 0169 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

**Arbeid godkjent i approbasjon av 26.05.97 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.**

**Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

**Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll av byggearbeidet.**

**Varsling av kontroll.**
Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av utførelsen av byggearbeidet.

**Ferdigbesiktigelse.**
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

for John C. Forester
Seksjonsleder

for Leif O. Solheim
Saksbehandler

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Sameiet Stensgata 18
v/Ranveig Belt
Stensgata 18
0358 OSLO

(Tidligere mappenr. 970023127)

Dato: 23 NOV. 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9701540-11
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STENSGATA 18 | Eiendom: | 216/187/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Stensgt.18,v/Ranveig B | Adresse: | Stensgata 18, 0358 Oslo |
| Søker: | L.O.F. Ark mnal a.s | Adresse: | Benneches gate 1, 0169 Oslo |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 25.10.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Johannes Lid
Frydenlundgata 15

0374 OSLO

(Tidligere mappenr. 970023127) Dato: 23 NOV. 1998

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701540-11 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | STENSGATA 18 | Eiendom: | 216/187/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Stensgt.18,v/Ranveig B | Adresse: | Stensgata 18, 0358 Oslo |
| Søker: | L.O.F. Ark mnal a.s | Adresse: | Benneches gate 1, 0169 Oslo |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 25.10.98.

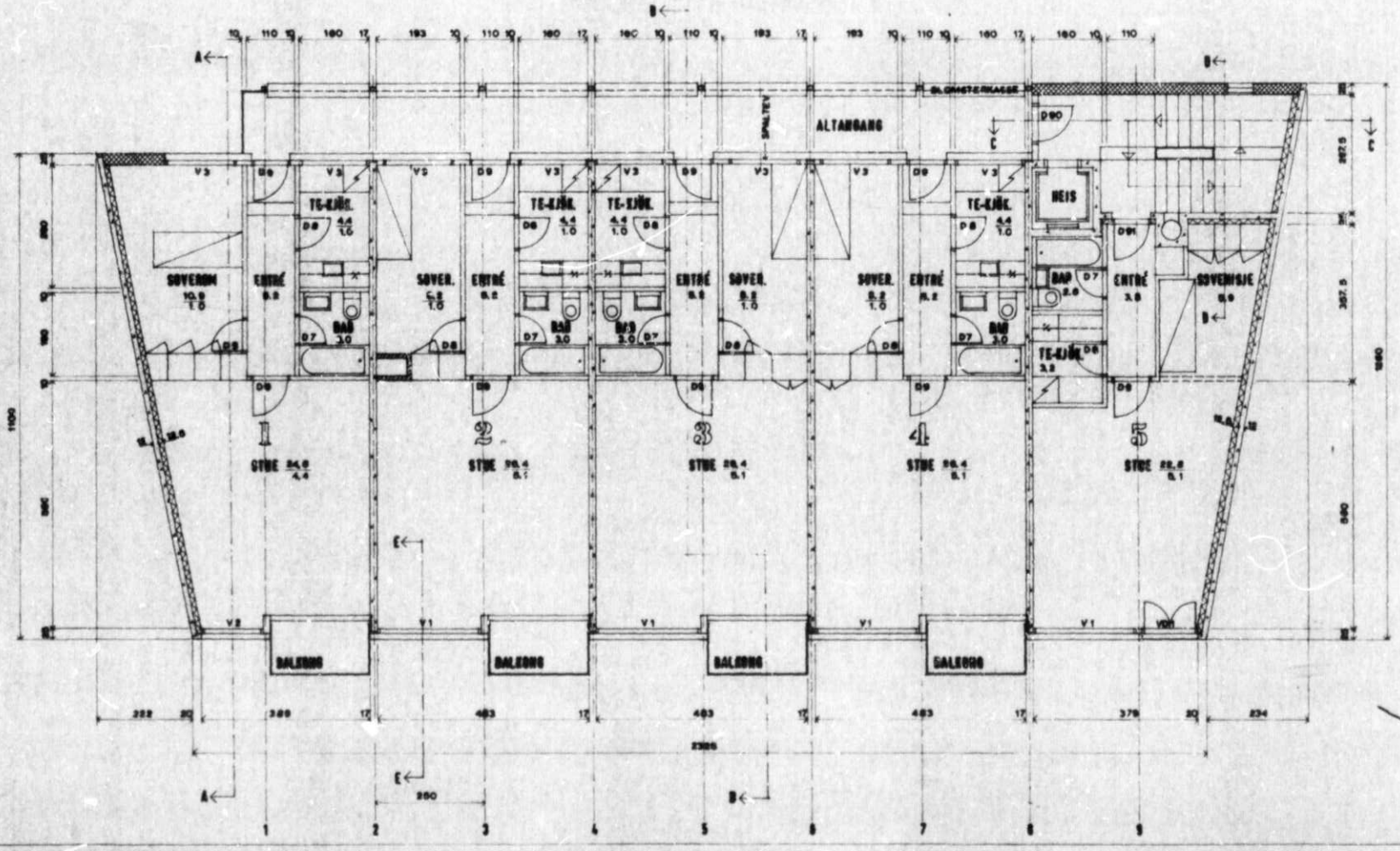
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.il

REDEGJØRELSE - 19 X




29

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
2 MAR 1968

DATO: 8.2.68

TEGN. NR. 5 03

C.R. ORDRE NR. 4

STEINSGT. 19
BYGGHERRE:
H.R. ADM. EINAR WELLÉN
AKERSGT. 6 42 05 71

PLAN 2.-5. ETG.
MÅLESTokk 1:100

ARKITEKT MNAL
BIØRN LARNGBERG
HELS JURIS GATE 16
OSLO 3
55 18 36 55 16 30

# Stensgata 18

Nabolaget Stensparken - vurdert av 148 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 5 min<br>0.5 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>975 elever, 70 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Heltberg Bislett | 8 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stensgata<br>Linje 17, 18 | 2 min<br>0.1 km |
| Stensgata<br>Linje 19N | 2 min<br>0.1 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 23 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>4.2 km |

## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Theresesgt | 3 min |
| Joker Theresesgate | 3 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 14 min |
| Boots apotek Bislett | 3 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Stensparken - balløkke | 3 min |
| Ullevålsvn. spesialskole | 3 min |
| The Work Out | 3 min |
| EVO Adamstuen | 5 min |

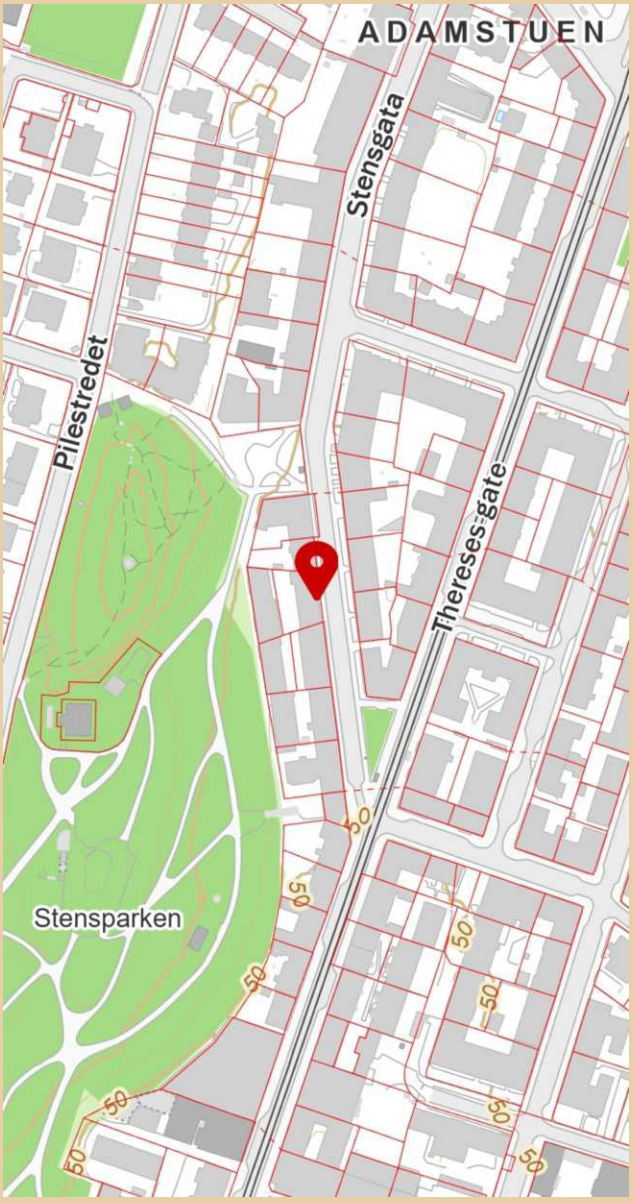
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Sykkel




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

# 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 18, 0358 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 187, Snr. 19, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260001


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Jimmy Phan

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 450 01 129

**E-post:** jimmy.phan@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.

---