

BO MED STENSPARKEN SOM NABO

Stensgata 18

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Stensgata 18! Presentert av Christoffer Vindum v/EMERA. Foto: Tina Gogstad



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 950 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

50/51 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

125 560,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

543.9 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 104 568,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

4 302,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 29 008,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

13 099,-

BYGGEÅR

1969

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365



Gjennomgående og pent oppgradert 3-roms rett ved Stensparken | Skjermet og rolig i enveiskjørt gate | V.vann inkl.

Velkommen til Stensgata 18! En gjennomgående og nylig oppgradert 3-roms eierleilighet med Stensparken som nærmeste nabo.

Her bor du tilbaketrukket, men med umiddelbar tilgang til byens puls. Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning som gir god romfølelse og rikelig med lys. En kort spasertur tar deg til Thereses gate, Bislett og Majorstuen, med alle servicetilbud. Kollektivtilbudet er utmerket, med trikkestoppet Stensgata like ved.

Kort fortalt:

Leiligheten har blitt pent oppusset i 2024/25 med nye gulv og oppussede overflater

Varmtvann, TV og internett inkl. i felleskostnadene

Tilgang til skikkelig hyggelig uteplass i bakgården

Praktisk bod i kjeller for lagring

En av Oslos hyggeligste nabolag

Velkommen til visning!



Her kan du invitere venner til hyggelige grillfester, og ellers hyggelig sommerkvelder.





Okey, nå skal vi inn. Jeg måtte bare vise dere hvor fin denne bakgården er.





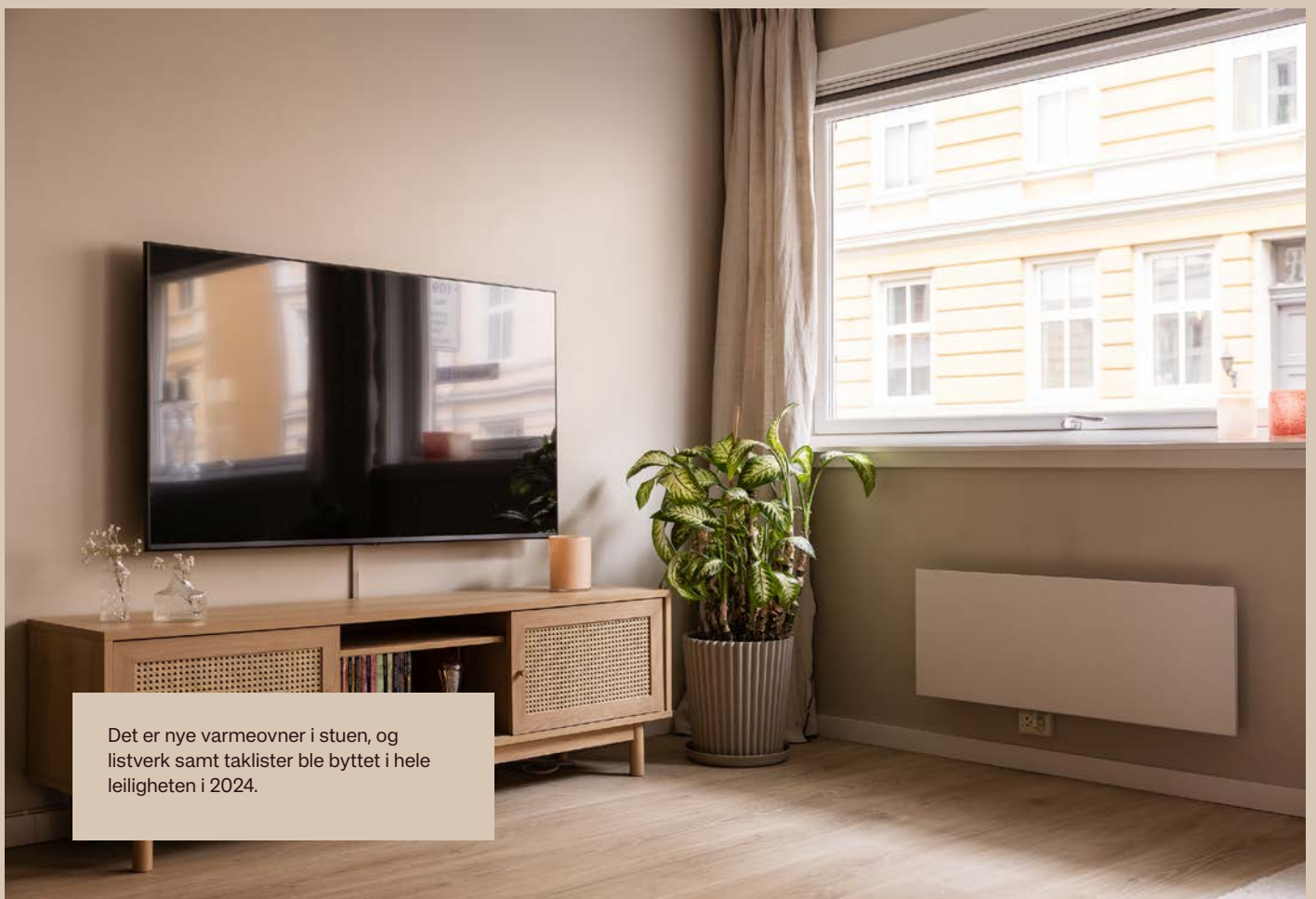


De store vinduene fra 2018 slipper inn masse lys i leiligheten





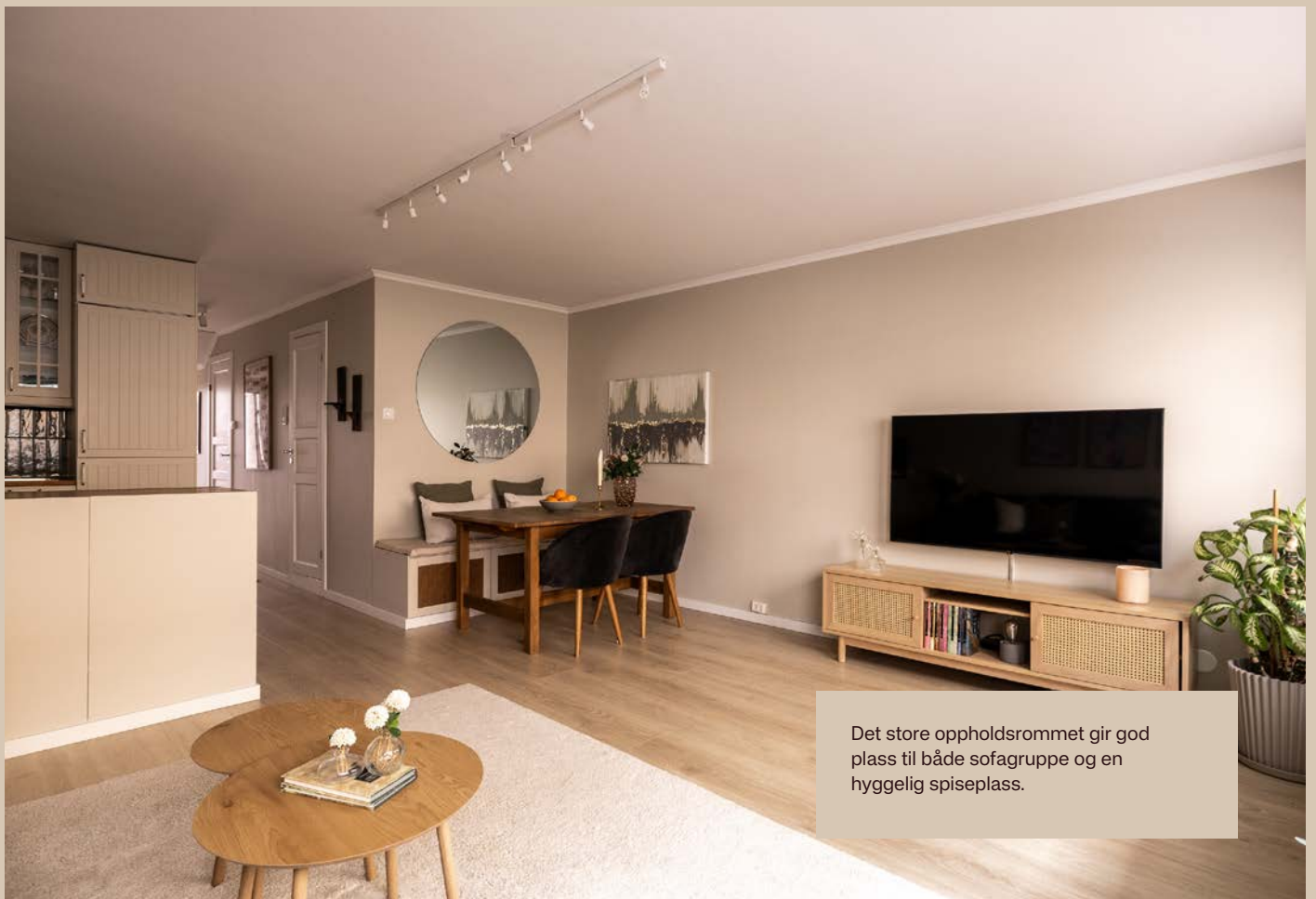
Alle overflater i leiligheten ble
helsparklet og malt i 2024.



Det er nye varmeovner i stuen, og
listverk samt taklister ble byttet i hele
leiligheten i 2024.



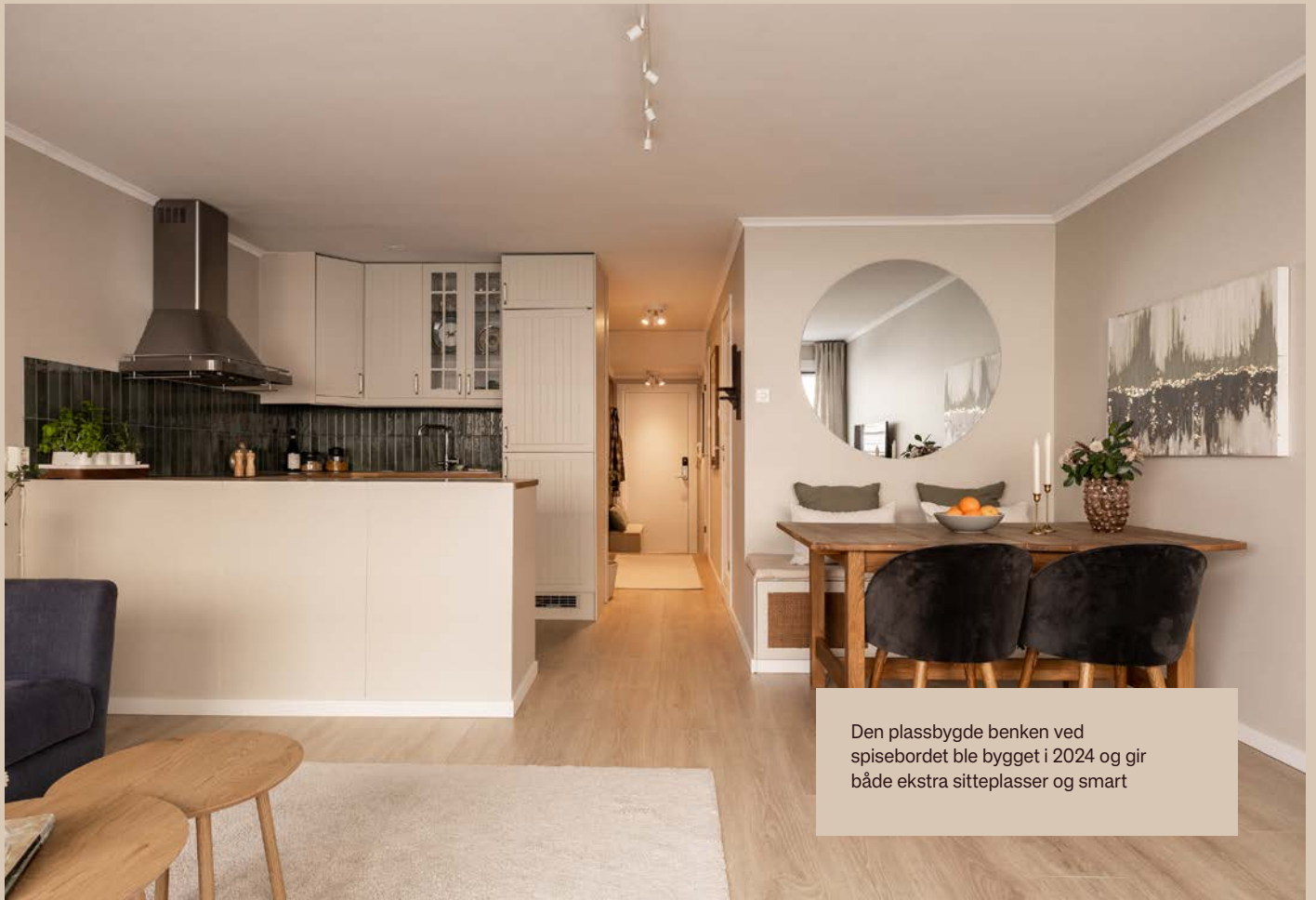
Leiligheten har blitt pent oppgradert i 2024-2025 med nye gulv og malte overflater.



Det store oppholdsrommet gir god plass til både sofagruppe og en hyggelig spise plass.



Leiligheten er gjennomgående, noe som gir en fin romflyt mellom de ulike sonene.



Den plassbygde benken ved spisebordet ble bygget i 2024 og gir både ekstra sitteplasser og smart



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og en solid benkeplate i heltre.

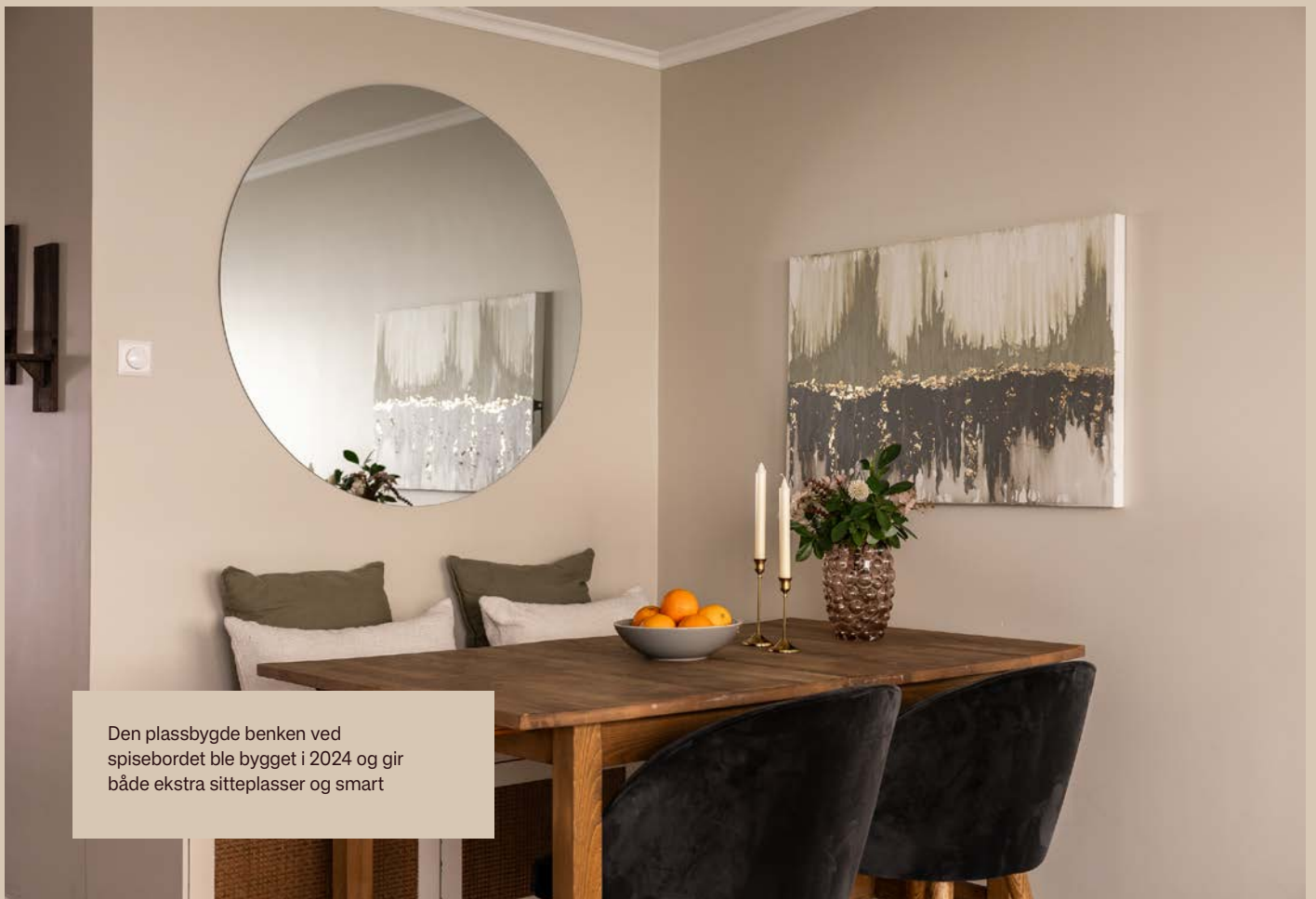


Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Vannstopper er installert. Alt





Kjøkkenet ble oppgradert i 2024 med malte fronter og nye, lekre fliser over benken.



Den plassbygde benken ved spisebordet ble bygget i 2024 og gir både ekstra sitteplasser og smart







Hovedsoverommet er av god størrelse og vender mot den rolige bakgården, så her sover du godt.

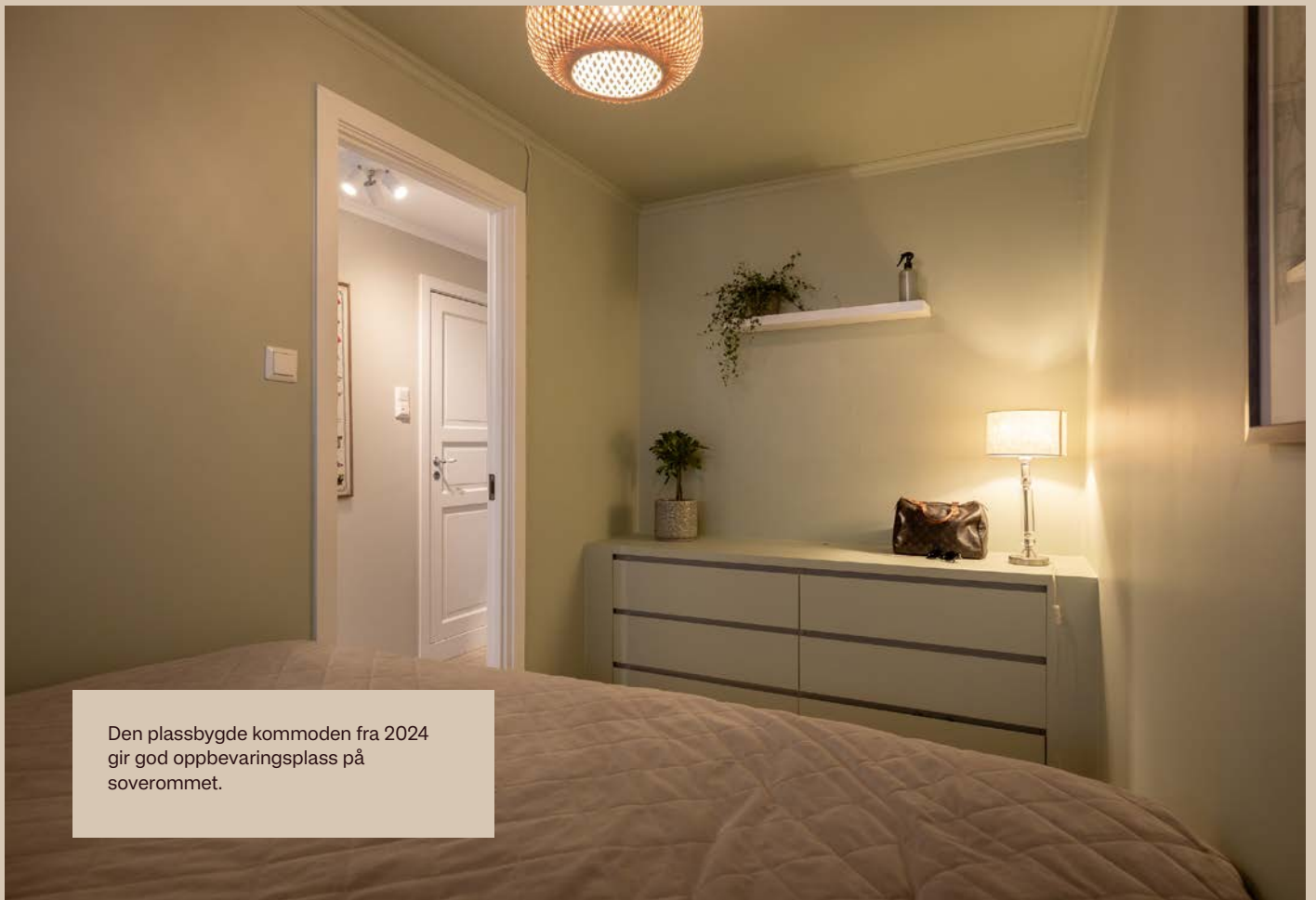


Det er lagt et behagelig gulvteppe på soverommet som er godt å sette føttene på om morgen.

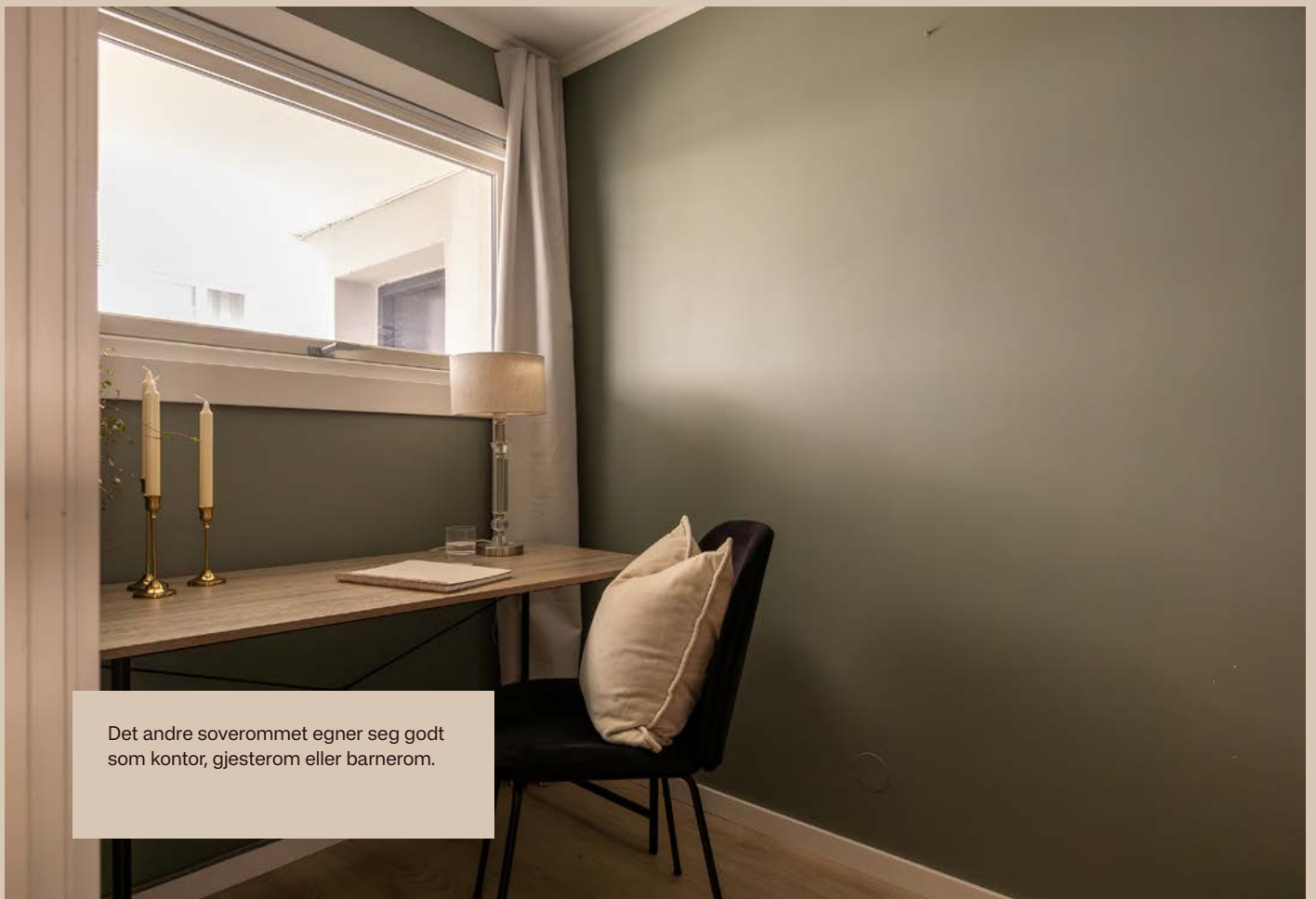


2

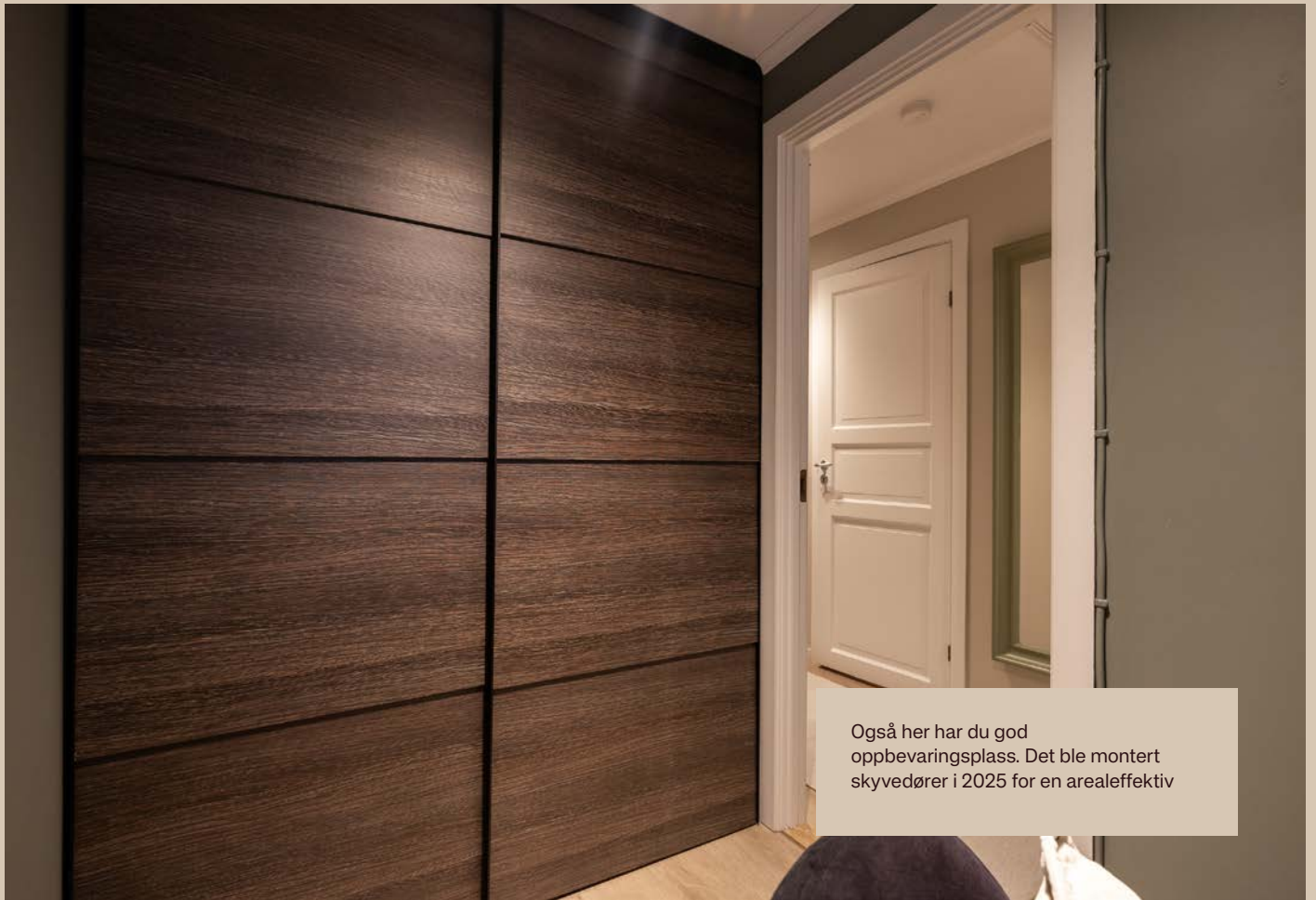




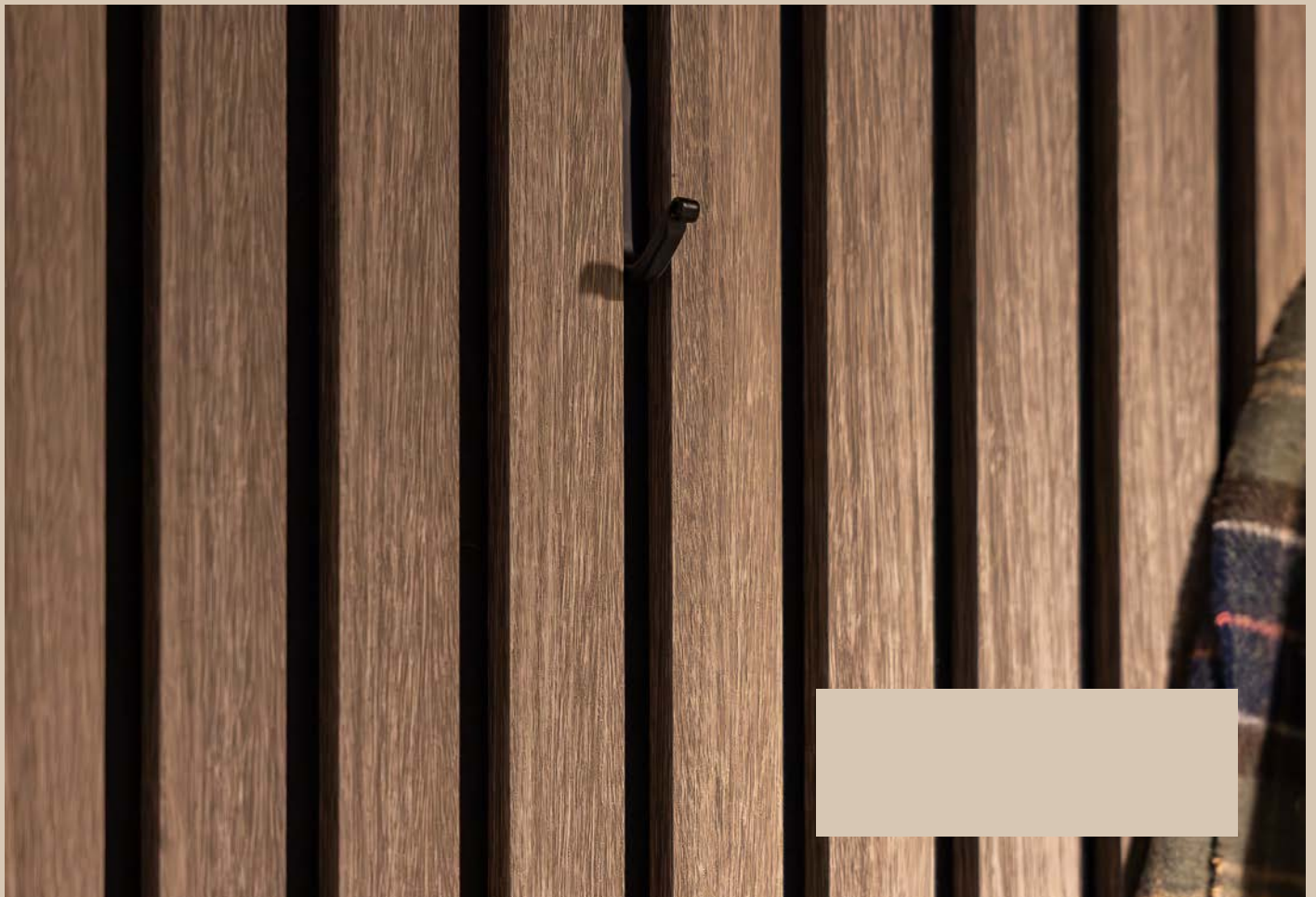
Den plassbygde kommoden fra 2024 gir god oppbevaringsplass på soverommet.



Det andre soverommet egner seg godt som kontor, gjesterom eller barnerom.



Også her har du god oppbevaringsplass. Det ble montert skyvedører i 2025 for en arealeffektiv





Badet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, servantinnredning og har opplegg for vaskemaskin.



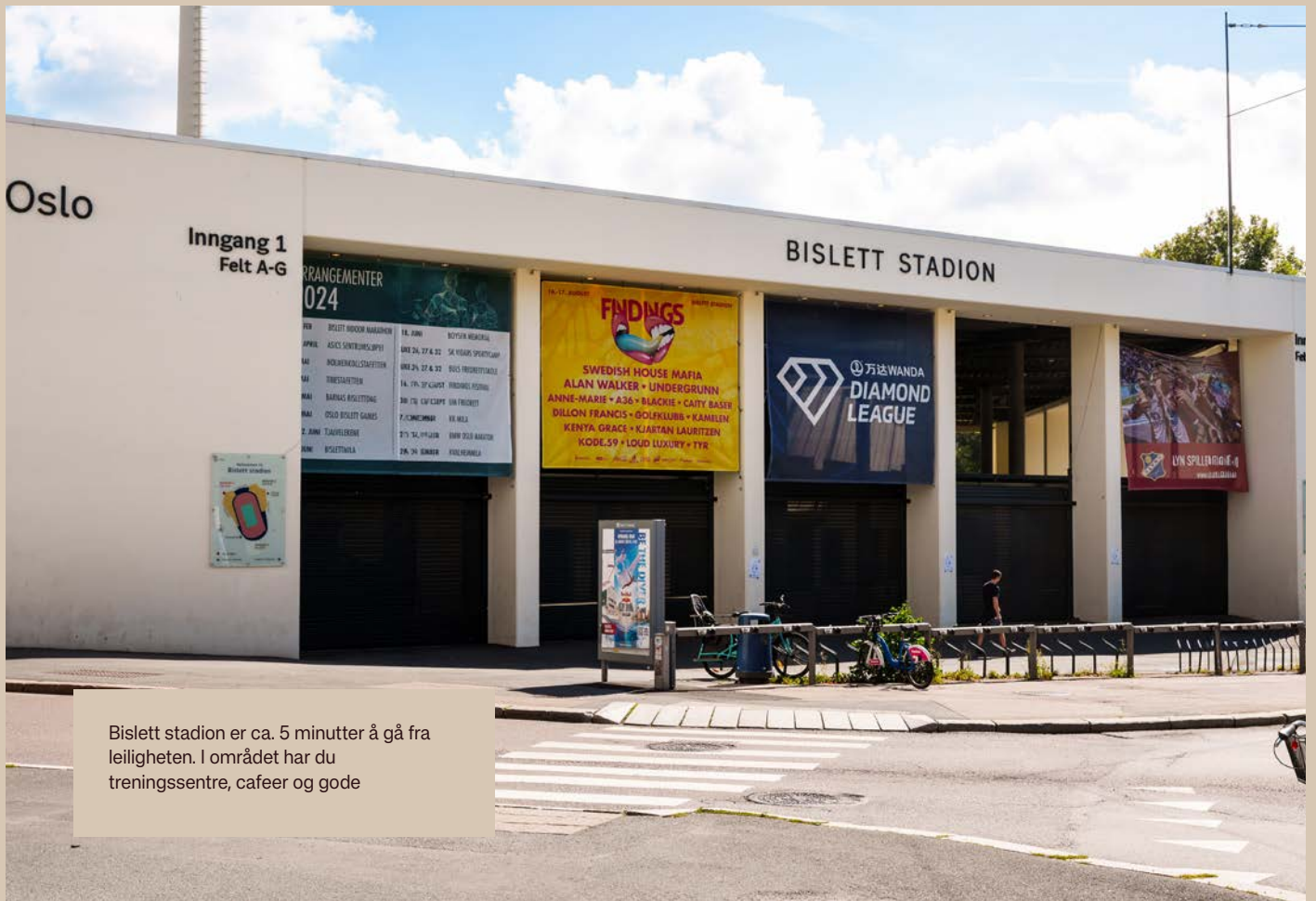
Dusjhjørne med innfellbare glassdører utnytter plassen godt.



Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulvet.



Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene, så her kan du dusje lenge uten dårlig samvittighet.



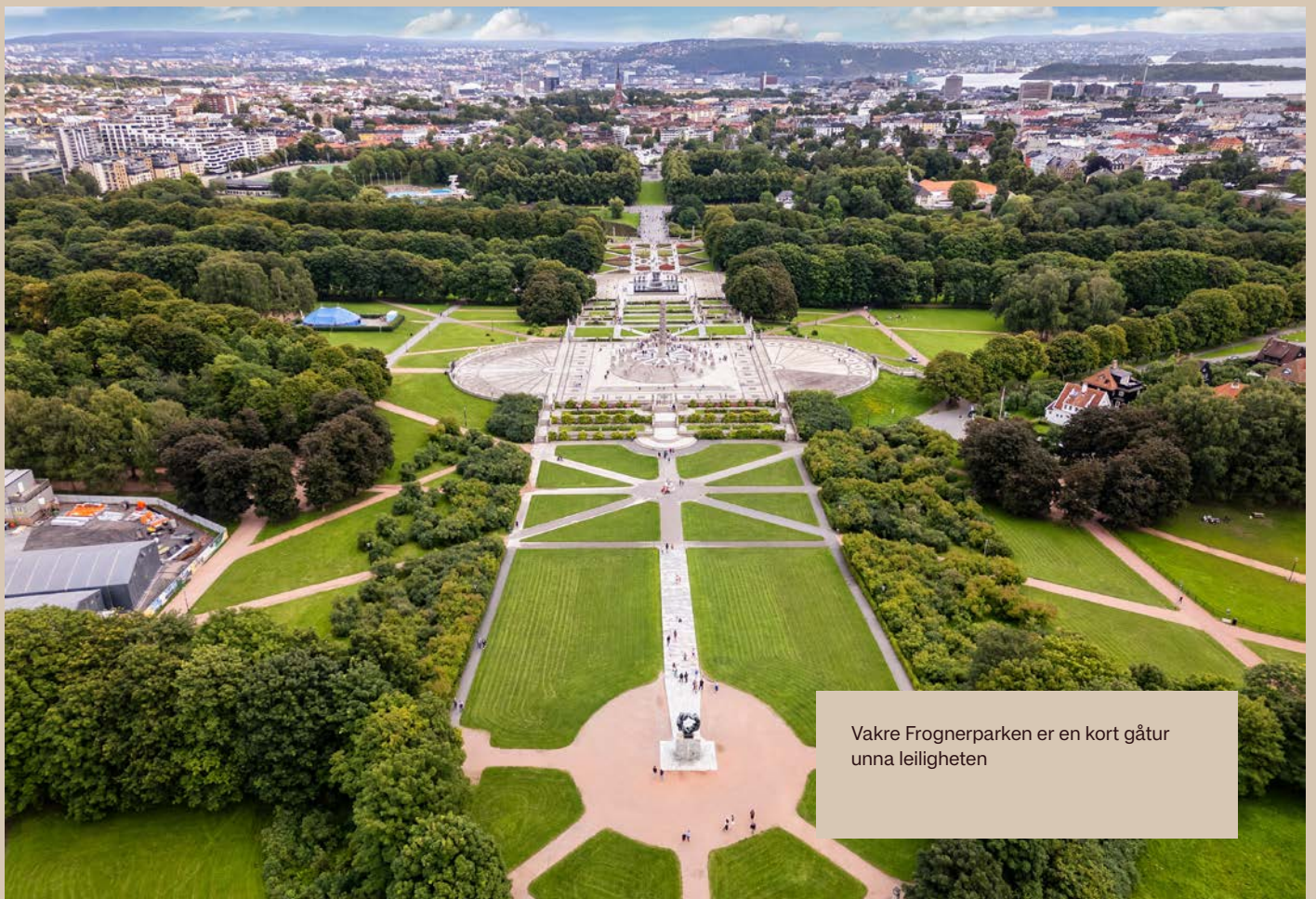
Bislett stadion er ca. 5 minutter å gå fra leiligheten. I området har du treningssentre, cafeer og gode



Godt brød på Bisletthjørnet er en svært populær plass å nyte en kaffe og god bakst i sola om sommeren



Idioten Park



Vakre Frognerparken er en kort gåtur
unna leiligheten

Plantegning



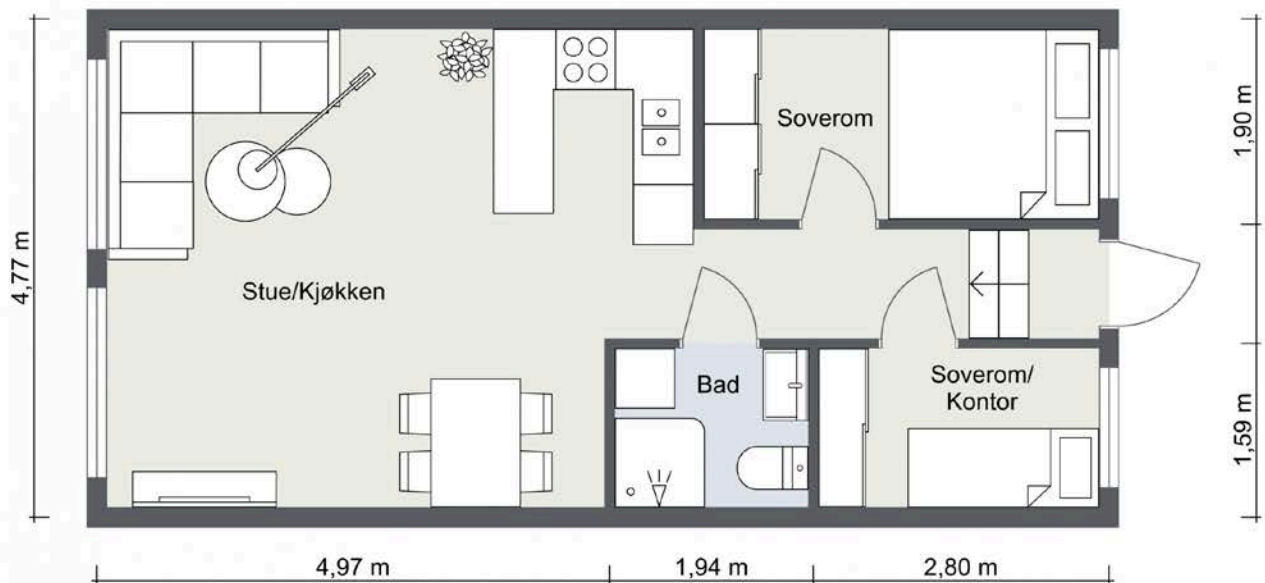
Stensgata 18

1. Etasje

3,85 m

2,06 m

3,95 m



STENSGATA 18

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 950 000

Omkostning kjøper

4 950 000,00 (Prisantydning)

29 008 (Andel av fellesgjeld)

4 979 008 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

124 470 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

125 560 (Omkostninger totalt)

5 104 568 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøperforsikring er valgfritt og kan kjøpes for 13.500,-. Leveres av Søderberg&Partners.

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 104 568

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 302,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 4 302,- per måned. Dette inkluderer varmtvann, kabel-TV og internett, gratis felles vaskeri, vaktmestertjenester, ukentlig renhold av trapper, oppgang og fellesvaskeri,

nedbetaling av fellesgjeld og renter, samt avsetning til vedlikeholdsfond.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene kan øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 29 008 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har fellesgjeld, men spesifikke lånedetaljer er ikke oppgitt i de mottatte dokumentene.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, har de øvrige seksjonseierne panterett i seksjonen. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 099 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 110 103 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 440 413 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I

beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger tilbaketrukket til, med Stensparken som nærmeste nabo. Her bor du skjermet men har samtidig umiddelbar tilgang til parkens grønne lunger og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Området kombinerer det beste fra to verdener: roen fra parken og pulsen fra byen. En kort spasertur tar deg til Thereses gate med sine dagligvarebutikker, apotek og serveringssteder. Adamstuen/Bislett er helt i toppsjiktet hva gjelder spisesteder. Blant mange gode kan St.Lars, Vinkassen og Kolonialen nevnes som utrolig gode alternativer. Her får du fantastiske matopplevelser, i tillegg til gode vinkart. Er du keen på noe litt mer nedpå, så har La Cetta på Bislett en av Oslos beste kebaber.

Her finner du det du trenger i hverdagen, inkludert søndagsåpne butikker. For et bredere utvalg av shopping og kultur er det gangavstand til Bislett, Adamstuen og Majorstuen.

Kollektivtilbudet er utmerket. Trikkestoppet Stensgata er kun et par minutters gange unna, og herfra går linje 17 og

18 som tar deg effektivt gjennom byen. Flere treningsentre, som Sats Fagerborg og Sats Bislett, ligger også innenfor en kort spasertur. Området har i tillegg flere skoler og barnehager, deriblant Bolteløkka skole og Fagerborg skole.

Parkering

Parkering er tilgjengelig utenfor eiendommen. Det er mulighet for å leie eller kjøpe parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt mulighet for lading av elbil. Prisene på leie av parkeringsplass varierer fra 1700-2000,- iflg. styreleder.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 543.9 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 17.07.1974. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 1968 med revisjoner fra 1971. De godkjente tegningene stemmer ikke overens med dagens bruk. Det som er omtalt "te-kjøkken" på de originale tegningene er i dag benyttet som soverom 2.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 26.09.1967.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad/vaskerom, to soverom og stue/kjøkken i åpen løsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 1,2 m².

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 1 m² Bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på ca 1,2m²

Standard

Leiligheten ligger i bygningens første etasje og har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene. Med en åpen løsning mellom stue og kjøkken, to soverom og nærhet til Stensparken, er dette en arealeffektiv og praktisk bolig. Alle overflater er nylig behandlet, med nye gulv, nymalte vegger og nytt listverk som gir et helhetlig og tidsriktig preg.

Entré:

Inngangspartiet setter en moderne standard med nylagte fliser på gulvet og en vegg kledd med spiler. Døren er brann- og lydklassifisert. Fra entréen er det direkte tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, noe som skaper en sosial og luftig sone. Rommet har plass til både sofagruppe og spisebord. En plassbygget benk gir ekstra sitteplasser og oppbevaring. Vinduer fra 2018 slipper inn lys, og selger opplyser om morgensol.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter som nylig er malt, og benkeplate i heltre. Nye fliser over benken, samt ny vask og kran, komplementerer uttrykket. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Et vannstoppsystem er installert for ekstra sikkerhet. Ventilator med kullfilter.

Hovedsoverom:

Soverommet har et heldekkende teppe på gulvet som gir en lun atmosfære. En plassbygget kommode gir god oppbevaringsplass. Rommet har plass til dobbeltseng.

Soverom 2 / Kontor:

Det andre soverommet er adskilt fra stuen med nylig monterte skyvedører, noe som gir fleksibel bruk som gjesterom, barnerom eller kontor etter behov.

Bad/Vaskerom:

Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av servant, toalett og et dusjhjørne. Rommet har mekanisk avtrekk.

Uteplass:

I tilknytning til inngangspartiet ligger et fellesareal med terrasse og en stor bakgård. Selger opplyser at dette området har gode solforhold og benyttes nesten utelukkende av denne seksjonen, med plass til både sofagruppe og spisebord.

Overflater:

Gulv: Teppe, laminat og fliser.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 1,2 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer,

som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Innbo og løsøre: Alt av integrerte hvitevarer medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Ble utført kontroll av det elektriske anlegget 26.09.2024.

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

Ja.

En flis/et hull ble laget i veggen av sameiet i sammenheng med bytting av rør i alle leiligheter, bak/på siden av toalettet i 2024. Svertesopp i fugene på dusjsone, disse ble byttet etter vi kjøpte leiligheten.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Byttet fuger og malt gulv+vegger. Tettesjikt/membran/sluk ble ikke oppgradert/fornytt. Arbeidet er ikke byggemeldt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Rørlegger sentralen

Beskrivelse av arbeidet: De byttet rørene og sjekket at alt fungerte som det skulle i sammenheng med lekkasje fra en annen leilighet.

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

Ja.

Gulvet i leiligheten har et avvik 14mm i hele lengden i leiligheten.

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

Ja.

Men ikke noe vi har sett siden overtagelse/etter vi pusset opp i 2024.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.04.2026.

Bygning:

Bygget er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1969. Hovedkonstruksjonene er i betong/murverk med utvendige fasader av malt murpuss og malt panel.

Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget har støpt grunnmur og er antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Dører:

Bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Det er personheis i bygget.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk i sjakt, og kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Det er sentralanlegg for varmt vann. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Overflaten har omfattende skader. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

- Bad/vaskerom - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | 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). 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 må gjøres nærmere undersøkelser.

- Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres

til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Øvrig informasjon

Adresse

Stensgata 18, 0358 OSLO

Gnr. 216, bnr. 187, snr. 1, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Kristian Riise Bjørvik og Victoria Støvland Opsal

Sameie

Sameiet Stensgaten 18

Organisasjonsnummer: 979360436

Sameiet Stensgaten 18 er et eierseksjonssameie i Oslo kommune (gnr. 216, bnr. 187). Sameiet består av 28 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon, og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.06.1986. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, men ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Kjøkt å vite:

Seksjonseierne har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til.

Fasadeendringer som utskifting av vinduer, oppsetting av markiser eller fargeendringer må følge en samlet plan vedtatt av årsmøtet og krever styrets forhåndsgodkjenning hvis arbeidet utføres av eier. Bruk av enheten og fellesarealer må ikke påføre andre

urimelig eller unødvendig skade eller ulempe.

Forretningsfører: Stender Forrfører

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP833151.2.1

Husdyr: Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen felles forkjøpsrett i sameiet. Vedtektene åpner for at den enkelte seksjonseier kan påhefte sin seksjon en forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning. Sameiets styre skal imidlertid underrettes om alle overdragelser.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2025 var -13 040,-. I henhold til vedtektene skal styret sørge for ordentlig regnskapsførsel og legge frem regnskap for godkjenning på ordinært årsmøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Selger opplyser at det månedlige strømforbruket er ca. 1300 kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/216/187/1:

18.11.1875 - Dokumentnr: 927190 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 187

21.09.1920 - Dokumentnr: 901649 - Bestemmelse om bebyggelse ang skur Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 187

21.09.1920 - Dokumentnr: 901651 - Bestemmelse om bebyggelse ang skur Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 187

04.08.1934 - Dokumentnr: 910689 - Bestemmelse om bebyggelse ang skur Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 187

13.12.1967 - Dokumentnr: 523156 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 187

19.06.1970 - Dokumentnr: 510531 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: KNR: 0301 GNR: 216 BNR: 187

13.06.1986 - Dokumentnr: 35541 - Seksjonering Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål: Bolig Sameiebrøk: 58/1723 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 29 SEKSJONER

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

EiendomsMeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/brnr), 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 30.04.2026
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggetegninger
- Vedtekter

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 832,06
 Grunnpakke bolig info kr 11 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visninger pr. stk kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 24 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 126 807,06
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum
 Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
christoffer.vindum@emera.no
 Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
 Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
 Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
 Organisasjonsnummer 934963407
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
 Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

12.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STENSGATA 18

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260155	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victoria Støvland Opsal	Kristian Riise Bjørvik
Gateadresse	
Stensgata 18	
Poststed	Postnr
OSLO	0358
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260155

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: VSO, KRB

1

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

Nei Ja

Beskrivelse

En flis/et hull ble laget i veggen av sameiet i sammenheng med bytting av rør i alle leiligheter, bak/på siden av toalettet i 2024. Svertesopp i fugene på dusjsone, disse ble byttet etter vi kjøpte leil

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet fuger og malt gulv+vegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De byttet rørene og sjekket at alt fungere som det skulle i sammenheng med lekkasje fra en annen leilighet.

Arbeid utført av

Rørlegger sentralen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Gulvet i leiligheten har et avvik 14mm i hele lengden i leiligheten

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

Beskrivelse

Ja, men ikke noe vi har sett siden overtagelse/etter vi pusset opp i 2024.

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

Ble utført kontroll av det elektriske anlegget 26.09.2024.

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, tømmerarbeid 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

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

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Støvland Opsal	c2608e275c3808436d77 2585db117aec2f36337d	05.05.2026 21:17:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Riise Bjørvik	4718142abfda8abbd304f5 6745a65175c8c65822	05.05.2026 21:18:57 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02260155

- 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>

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Stensgata 18, 0358 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 187, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21674-1022

Referansenummer: OF6935

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkagesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516





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 og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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 eksemplarframstilling 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 straktiltak 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

Leiligheten ligger i en rolig, moderne bygård, med vakre Stensparken som nærmeste nabo. Bygget ligger i indre gårdsrom, skjermet for trafikk og støy. Stensgata er en svært populær gate på Bislett/Adamstuen, hvor deler er enveiskjørt og har lite trafikk. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt, men samtidig tilbaketrukket i grønne og frodige omgivelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader med malt murpuss og malt panel. Saltak i trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein/plater. Det er personheis i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pen moderne leilighet

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad uten synlig membran
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gulvet har rørgjennomføringer i gulv i dusjsone, gulvet har ikke nødvendig tettesjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkken men ingen synlige feil

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Stensgata 18 på Bislett i Oslo. Sameiet består av 28 boligseksjoner. Felles tomt for sameiet. Gårdsrom opparbeidet med steinlagt områder og plating av terrassebord med sittegrupper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

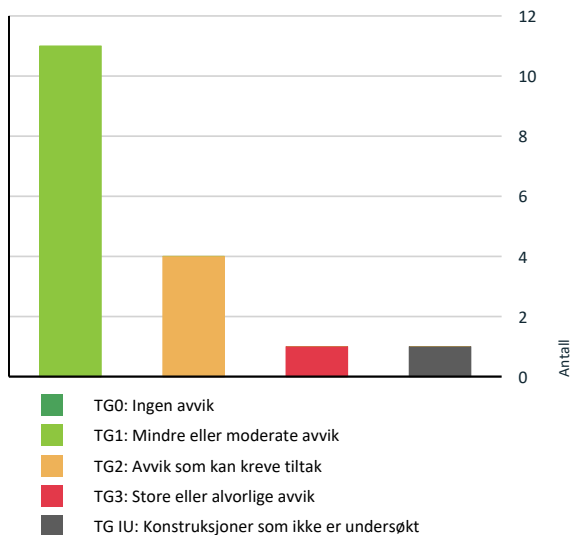
Boligbygg med flere boenheter

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



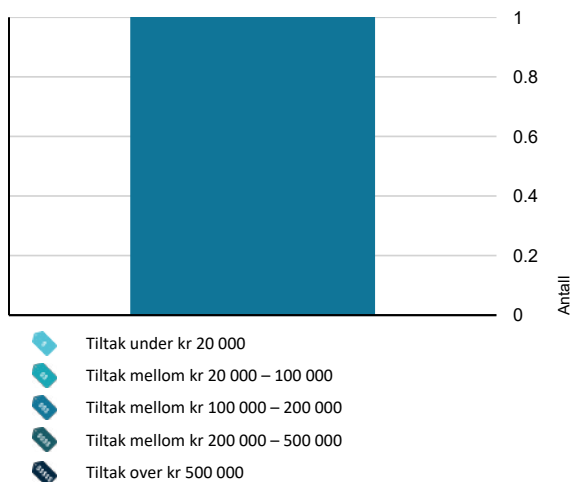
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

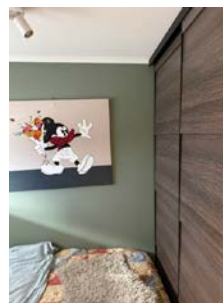


INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av teppe, laminat og fliser. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m. og 14mm på hele lengden.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM



Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet har rørgjennomføringer i gulv i dusjsone, gulvet har ikke nødvendig tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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).

Konsekvens/tiltak

- 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 må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i sjakt .

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. besiktiget i kjeller



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

🔧 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

skjult og åpent anlegg

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 usikkert
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

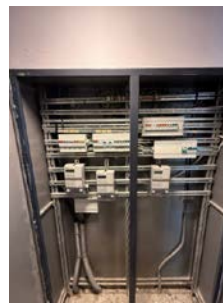
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).



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



Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



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

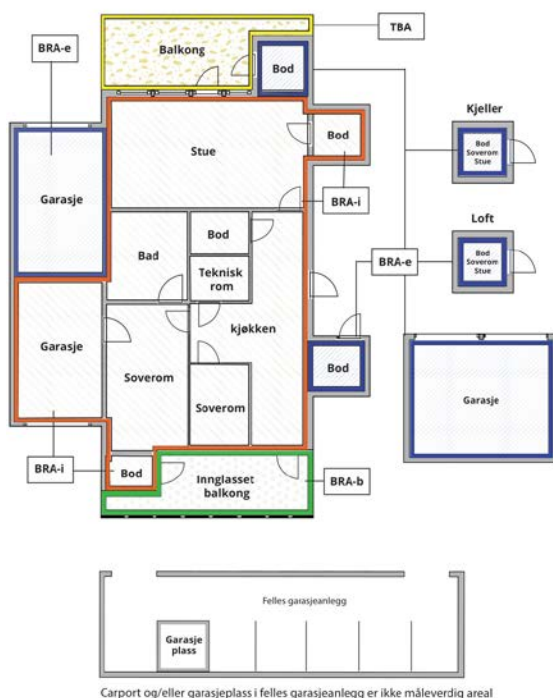
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	50	1		51	
SUM	50	1			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, soverom 2, entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på ca 1,2m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	187		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stengata 18

Hjemmelshaver

Bjørvik Kristian Riise, Opsal Victoria Støvland

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Bod i kjeller på ca 1,2 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 insiden 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 hammerелеktrode 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

PERSONVERN

Nabolagsprofil

Stensgata 18 - Nabolaget Stensparken - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min	0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min	0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	15 min	1.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min	1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min	2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	5 min	0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	13 min	1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	17 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	0.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	9 min	0.8 km
Heltberg Bislett	8 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

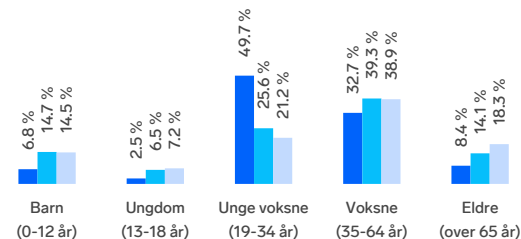
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 69 barn	6 min	0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min	0.5 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km





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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

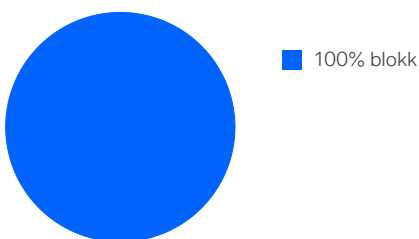
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Stensparken - balløkke 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Ullevålsvn. spesialscole 3 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  The Work Out 3 min 
-  EVO Adamstuen 5 min 

Boligmasse



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

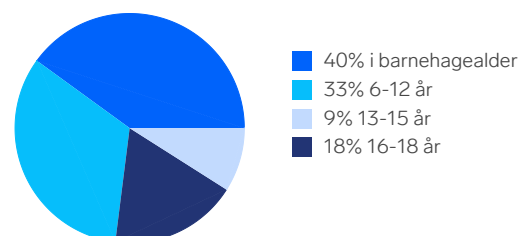
Sitat fra en lokalkjent



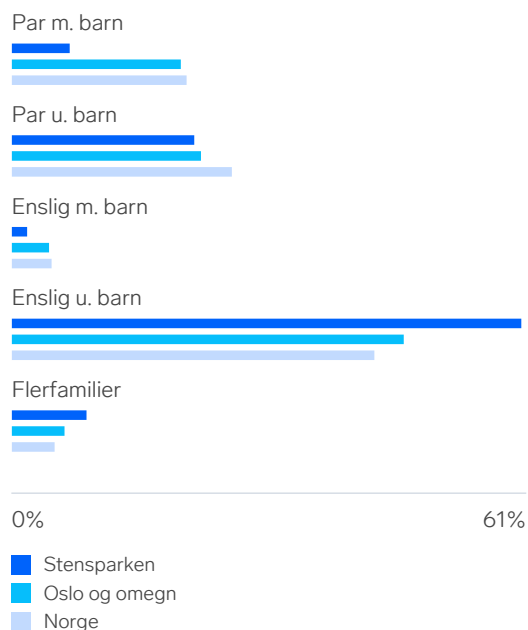
Varer/Tjenester

-  Valkyrien 14 min 
-  Boots apotek Bislett 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

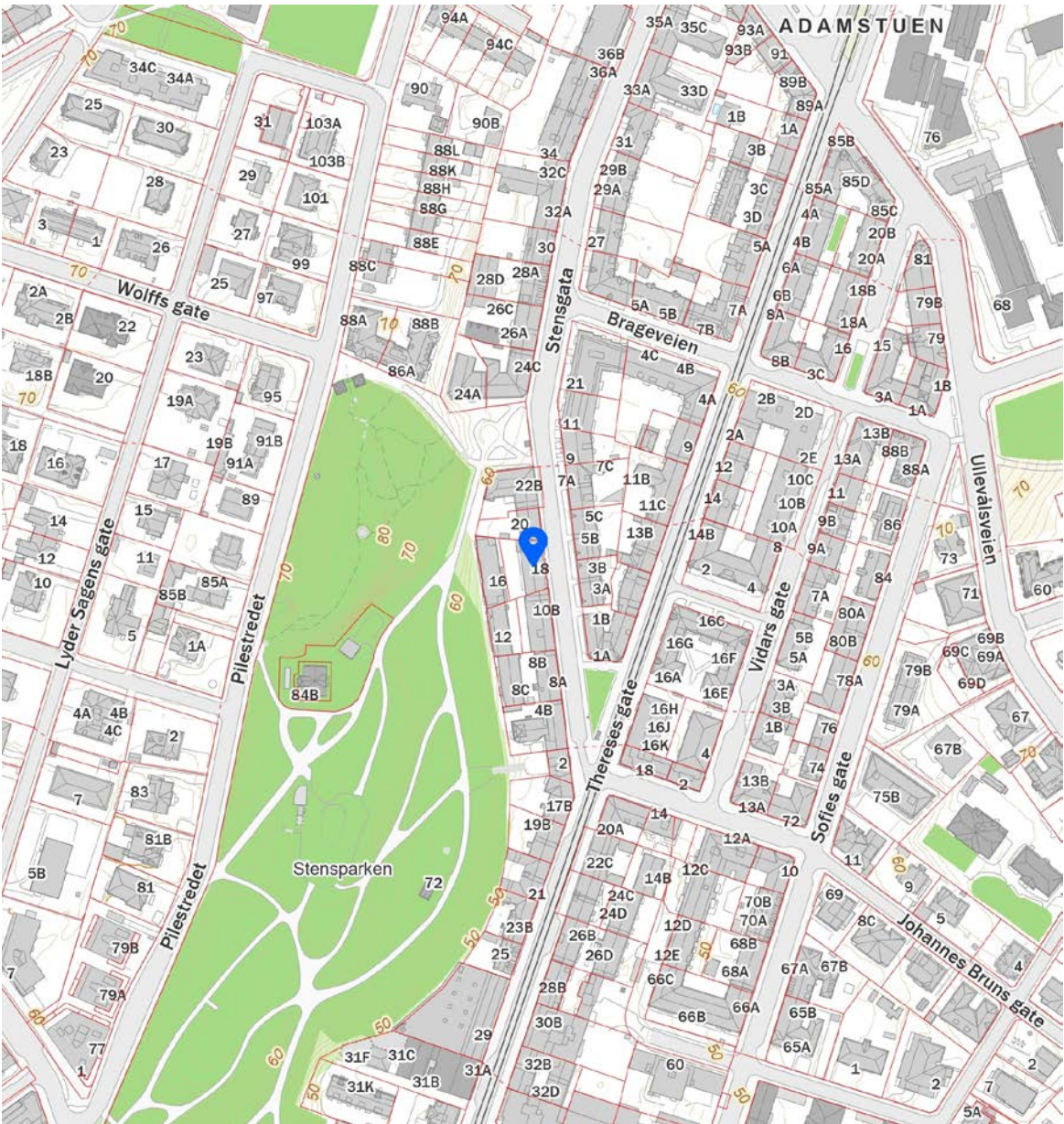
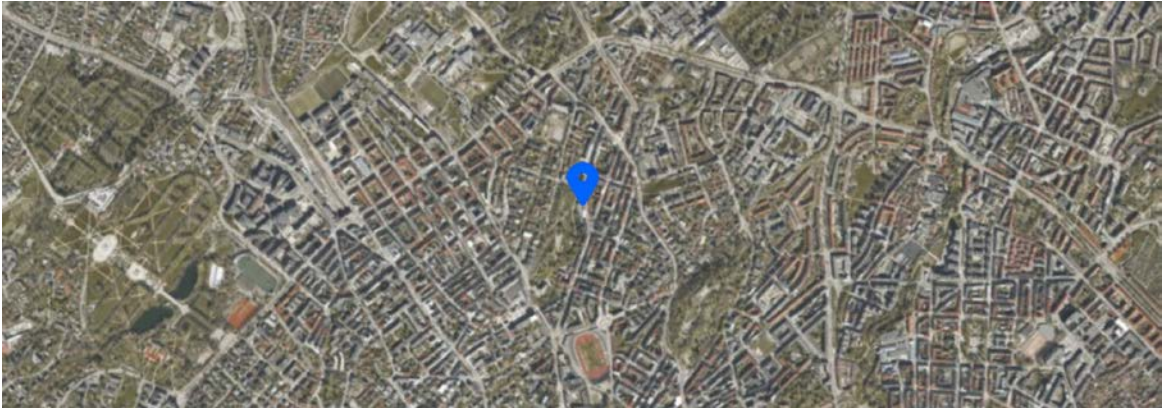


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**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. DISPOSISJONSRETTE 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 panterrett 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 karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 utskifting, 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

Ansaret 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.

Ansvar 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 tvangssalg etter tvangssalg § 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 tvangssalg § 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.

Bli 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 seksjonseierne 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierne 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. Forretningsførerenes 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.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

**Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 18,
29. april 2026 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 2025**

Se vedlegg

- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr _____,- + aga for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

- 5. BUDSJETT 2026**

Se vedlegg

- 6. SAKER TIL BEHANDLING**
 - A) NY AVTALE FOR TV/NETT**

Styret er i ferd med å reforhandle avtalen for tv/nett og foreslår at sameiet kun kjøper en enkel fellesavtale/grunnpakke som gir eierne anledning til selv å kjøpe de tv pakkene de ønsker. Styret foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å endre avtalen med informasjon til sameierne etter årsmøte.

- 7. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder
 - B) Valg av styremedlemmer
 - B) Valg av varamedlemmer

BEBOERMØTE/ORIENTERINGSSAKER

OSLO 17. APRIL 2026

**FOR STYRET I
SAMEIET STENSGATEN 18**

Kate Gry Røed

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

SAMEIET STENSGATEN 18

ÅRSBERETNING FOR 2025

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, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

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 Nielszen-Virik	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Vetle Henriksveen	valgt 2025 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 Stender 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 rettviseende 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 forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

- - Løpende drift og oppfølging av gården
- - Godkjenning og kontroll av fakturaer
- - Oppfølging og koordinering av heis (oppgradering av tablå og fasade)
- - Oppfølging av ringeklokke tablå og postkasseskilt
- - Dialog og vurdering av TV/bredbåndsavtale (Telia)
- - Oppfølging av forsikringssak og reklamasjon mot takentreprenør etter vannlekkasje (befaring, entreprenørkontakt m.m.)
- - Kontakt med meglere ved salg/innflytting
- - Oppfølging av salg av garasjeplasser
- - Vaktmesteroppgaver og vedlikehold i gården
- - Vask og rydding av garasje, sykkelbod og fellesarealer
- - Rensing av sluk i vaskeri
- - Renhold og orden i bakgård og inngangsparti
- - Julepynting og generell trivselstiltak
- - Vurdering av sittegruppe og oppgradering av inngangsparti
- - Løpende beboerhenvendelser og praktisk oppfølging

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte. Seksjon nr. 09 med overtagelse 01.11.2026

OSLO, 13. APRIL 2026

**FOR STYRET I
SAMEIET STENSGATEN 18**

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

SAMEIET STENSGATEN 18

RESULTAT	NOTE REGNSKAP BUDSJETT REGNSKAP			
	2025	2025	2024	
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader	1 374 264	1 374 264	1 308 624	
FK Garasje	89 376	89 376	89 376	
Inntekt elbil lading	18 039	0	13 069	
Deling kostnader/viderefakturering	0	0	6 766	
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 481 679	1 463 640	1 417 835	
DRIFTSUTGIFTER				
Lønn/Styrehonorar	2	171 150	171 150	114 100
Strøm		153 786	170 000	157 666
Drift og vedlikehold	3	328 263	200 000	489 656
Garasjeanlegg		27 378	20 000	69 424
Heiser		45 728	0	139 691
Fellesanlegg TV/Nett		150 045	143 119	139 494
Forretningsfører		71 114	70 664	67 317
Revisjon	4	8 375	10 000	8 300
Vaktmestertjeneste		75 000	40 000	88 000
Renhold		42 181	31 650	40 688
Andre driftskostnader	5	20 525	15 000	12 359
Forsikring		123 082	123 082	110 915
Kommunale avgifter		213 274	235 087	195 906
SUM DRIFTSUTGIFTER		1 429 901	1 229 752	1 633 514
DRIFTSRESULTAT		51 778	233 888	-215 679
Renteinntekter		1 888	0	5 388
Rentekostnader lån 37358		-36 666	0	0
Rentekostnader lån 18067		-30 040	0	0
Rentekostnader lån 37358 og 18067		0	-68 091	-74 676
SUM FINANSPOSTER		-64 818	-68 091	-69 288
ÅRSRESULTAT	6	-13 040	165 797	-284 967
Avdrag 37358 og 18067		88 421	90 101	86 463

SAMEIET STENSGATEN 18

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanse fellesutgifter		3 805	3 546
Forskuddsbetalte kostnader		173 423	271 364
Bankinnskudd		337 367	380 490
SUM OMLØPSMIDLER		514 595	655 399
SUM EIENDELER		514 595	655 399
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	-475 296	-462 256
GJELD			
Lån i Handelsbanken	7	772 202	860 623
SUM LANGSIKTIG GJELD		772 202	860 623
Forskudd Fellesutg.		113 797	43 665
Påløpne ikke forf.renter		1 807	2 051
Annen påløpt kostnad		50 000	40 000
Leverandørgjeld		52 085	171 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 689	257 032
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		514 595	655 399

Dato:

Sted:

Ingrid Strande
Styreleder

Patrick Kristoffer H Steensby
Styremedlem

Finn-Øyvind Nielssen-Virik
Styremedlem

SAMEIET STENSGATEN 18

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

NOTE 2 Lønn/Styrehonorar

Styrehonorar	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150
Sum	171 150

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

NOTE 3 Vedlikehold

Schindler AS - Serviceavtale	26 007
Rørlegger-sentralen AS - Årlig rammeavtale	4 035
Unloc AS - Abonnement/lisens	21 781
Utlegg Finn - 20 nøkler sikringsskap	3 000
Utlegg Finn - Salt og strøsand	2 083
Rørlegger-sentralen AS - Lekkasje bereder	14 040
Lean Building Systems AS - Avfallshåndtering	2 295
Rørlegger-sentralen AS - Tappet ned anlegg, lekkasj	11 393
Sds Elektro AS - Bytte av gml sikringer	9 315
Sds Elektro AS - Feilsøk i taklamper	18 912
Sds Elektro AS - EI-kontroll av sameiet	19 778
Sds Elektro AS - EI-arbeid	61 607
Sds Elektro AS - Feilsøk strømløst inngangsparti	3 126
Sds Elektro AS - Byttet defekt lampe	16 663
Utlegg Finn - Avfallsposer div til støvsuger	1 317
Miljøbag AS - Fjerne gamle sykler + div	1 500
Pervco AS - Trafikkmaling	6 756
Miljøbag AS - Blandet avfall	1 298
Coca Bygg & Transport AS - Vinduer 2 stk	25 000
Rørlegger-sentralen AS - Div vvs arbeider	2 997
Rørlegger-sentralen AS - Lekkasje på berederanlegg	23 427
Utlegg Finn - Postkasseskilt	250
Utlegg Finn - Søppelsekker og tørkerull	150
Utlegg Finn - Røykvarsler og batteri	2 038
Utlegg Finn - Diverse	1 955
Utlegg Finn - Lås, klut og blekk	1 540
Værvågen Stor-Oslo Tak & Blikk - Rehab utv. Tak	46 000
Sum	328 263

NOTE 4 Revisjon

Revisjonshonorar er utbetalt med kr. 8.375,-, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 5 Andre driftskostnader

Kontingent	2 200
Styreportal 2024 og 2025	7 500
Kontorrekvisita	639
Bankgebyrer	10 186
Sum	20 525

NOTE 6 Egenkapital

01.01.	-462 256
Årsresultat	-13 040
31.12.	-475 296

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	377 377	483 246	860 623
Opptak nytt lån	0	0	0
Betalt avdrag	20 640	67 781	88 421
Saldo 31.12	356 737	415 465	772 202

Lån 37358 tatt opp i 2007, oppr. kr. 2.211.000, p.t. 8,21 % effektiv rente
Usikret annuitetslån, innfr. 01.12.2030

Lån 18067 tatt opp i 2016, oppr. Kr. 900.000,-, pt. 8,3 % effektiv rente
Usikret annuitetslån, innfr. 10.07.2036

SAMEIET STENSGATEN 18

BUDSJETT	2026
DRIFTSINNEKTER	
Felleskostnader	1 374 264
FK Garasje	89 376
SUM DRIFTSINNEKTER	<u>1 463 640</u>
DRIFTSUTGIFTER	
Lønn/Styrehonorar inkl aga	171 150
Strøm	160 000
Drift og vedlikehold	300 000
Garasjeanlegg	30 000
Heis	50 000
Fellesanlegg TV/Nett	171 837
Forretningsfører	74 411
Revisjon	10 000
Vaktmestertjeneste	75 000
Renhold	50 000
Andre driftskostnader	20 000
Forsikring	130 464
Kommunale avgifter	255 929
SUM DRIFTSUTGIFTER	<u>1 498 791</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>-35 151</u>
Renteinntekter	0
Rentekostnader lån 37358	-29 746
Rentekostnader lån 18067	-27 225
SUM FINANSPOSTER	<u>-56 971</u>
ÅRSRESULTAT	<u>-92 122</u>
Avdrag lån	96 809

Sameiet Stensgaten 18

FULLMAKT GIS TIL

Navn:

For å representere seksjonseier på årsmøte i Stensgata 18

Dato, den

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Snr.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Sameiet Stensgaten 18 ble avholdt 29. april 2026 kl. 17.30 elektronisk via teams

Følgende seksjoner møtte: 07, 25, 26 og 28. Seksjon 28 ble representert med fullmakt.
Til sammen 4 stemmeberettigede. I tillegg møtte styreleder Ingrid Strande

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 Tom Bloch-Nakkerud

Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Godkjent

Signert regnskap og revisjonsberetning ble etterlyst og vil sendes ut med protokollen.

SAK 2

ÅRSBERETNING 2025

Beretningen ble tatt til etterretning.

SAK 3

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr 13.040,- i underskudd foreslås dekket av annen egenkapital.

Følgende ble kommentert under gjennomgang av regnskapet.

Posten drift/vedlikehold inneholder betaling av 2 vinduer med kr 25. 000. Av dette beløpet ble det opplyst at det var avtalt at Ingrid Strande skulle dekke en andel på kr 10.000,-. Dette ble bekreftet i årsmøte.

Videre i oversikten var det ført et beløp på kr 46.000,- til Værvågen. Fakturaen ligger under kortsiktig gjeld i balansen da den per årsskifte ikke var betalt. Det ble betalt kr 23.000,- i januar 2026 og styret opplyser at de har bedt om kreditnota på resterende beløp. **Vedtak:** godkjent

SAK 4

GODTGJØRELSE TIL STYRE

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

Vedtak: vedtatt. Kommentarer om at synes for høyt..

SAK 5**BUDSJETT FOR 2026**

Vedtak: Godkjent. Kommentarer om at underskuddet bør dekkes inn.

SAK 6**SAKER TIL BEHANDLING****A) REFORHANDLING AV AVTALE FOR TV/NETT**

Vedtak: Styret reforhandler avtalen og endrer til en grunnpakke med kun internett. Eierne må selv tegne de tv pakkene de eventuelt ønsker. Styret sender ut informasjon om endringen.

SAK 7**VALG AV TILLITSVALGTE****A) Valg av styreleder**

Som styreleder for 2 år ble foreslått Finn-Øyvind Nielssen-Virik

Vedtak: valgt

B) Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Vetle Henriksveen og for 1 år ble foreslått Steinar Abrahamsen

Vedtak: valgt

C) Valg av varamedlem (mer)

Som varamedlem ble foreslått og valgt Pernille Nomme

Vedtak: valgt

For neste periode består styret av:

Styreleder:	Finn-Øyvind Nielssen-Virik	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Vetle Henriksveen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Steinar Abrahamsen	valg 2026 for 1 år
Varamedlem:	Pernille Nomme	valgt 2026 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18:30

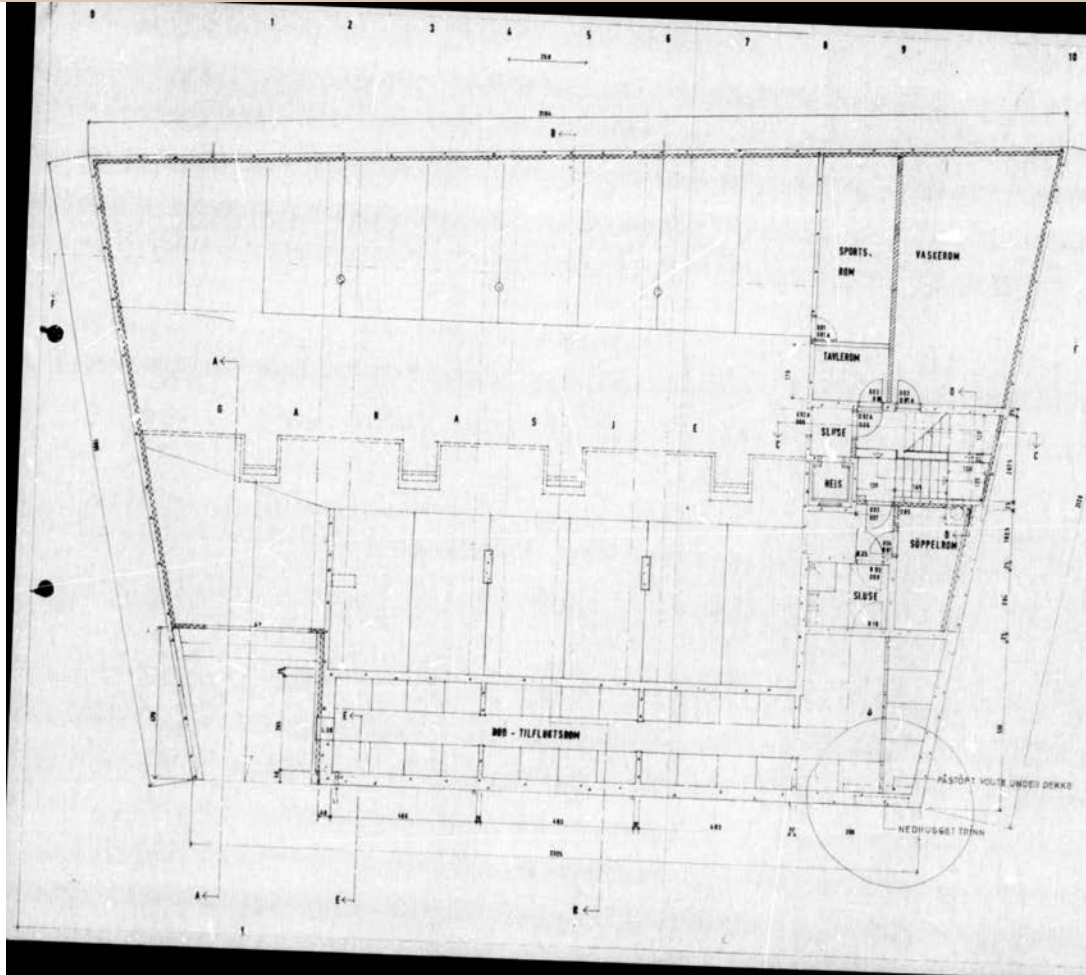
Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Tom Bloch-Nakkerud/s/
protokollvitne

NEDFOTOGRAFENT - 19 8

BILLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 NOV 1977



KODD: 23-11-11
 KUT: 2-10-8
 SØK: 8-10-8
 APPRØBET: 20-11-77
 TILTAKSNUMMER: 111-111-111
 TILTAKSNUMMER: 111-111-111

11 00 00
 11 00 00
 11 00 00

STENGET 14
 BYGGERE: H. R. ADV. EINAR WELLEN
 ADRSET: 8
 425571

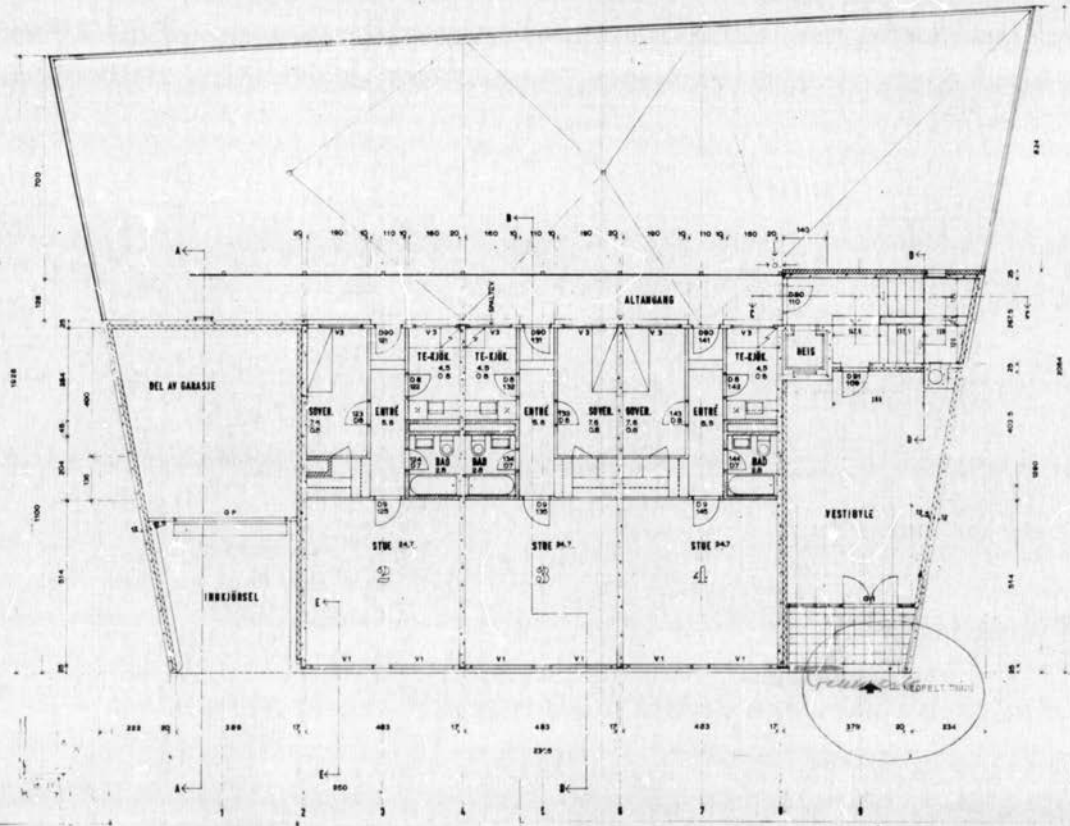
REGAL NR: **SØ**

KVILLENPLAN
 MÅTT: 1:50
 1:12 80

ARKITECT: PER A
 BUDALN LUNDBERG
 REG. ANMELDT 14. 6. 1962
 83 18 18

34

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 25 NOV 1971



PROJ. 23-11071
 DOK. 1.00
 DOK. 2.00
 DOK. 3.00
 DOK. 4.00
 DOK. 5.00
 DOK. 6.00
 DOK. 7.00
 DOK. 8.00
 DOK. 9.00
 DOK. 10.00
 DOK. 11.00
 DOK. 12.00
 DOK. 13.00
 DOK. 14.00
 DOK. 15.00
 DOK. 16.00
 DOK. 17.00
 DOK. 18.00
 DOK. 19.00
 DOK. 20.00
 DOK. 21.00
 DOK. 22.00
 DOK. 23.00
 DOK. 24.00
 DOK. 25.00
 DOK. 26.00
 DOK. 27.00
 DOK. 28.00
 DOK. 29.00
 DOK. 30.00
 DOK. 31.00
 DOK. 32.00
 DOK. 33.00
 DOK. 34.00
 DOK. 35.00
 DOK. 36.00
 DOK. 37.00
 DOK. 38.00
 DOK. 39.00
 DOK. 40.00
 DOK. 41.00
 DOK. 42.00
 DOK. 43.00
 DOK. 44.00
 DOK. 45.00
 DOK. 46.00
 DOK. 47.00
 DOK. 48.00
 DOK. 49.00
 DOK. 50.00
 DOK. 51.00
 DOK. 52.00
 DOK. 53.00
 DOK. 54.00
 DOK. 55.00
 DOK. 56.00
 DOK. 57.00
 DOK. 58.00
 DOK. 59.00
 DOK. 60.00
 DOK. 61.00
 DOK. 62.00
 DOK. 63.00
 DOK. 64.00
 DOK. 65.00
 DOK. 66.00
 DOK. 67.00
 DOK. 68.00
 DOK. 69.00
 DOK. 70.00
 DOK. 71.00
 DOK. 72.00
 DOK. 73.00
 DOK. 74.00
 DOK. 75.00
 DOK. 76.00
 DOK. 77.00
 DOK. 78.00
 DOK. 79.00
 DOK. 80.00
 DOK. 81.00
 DOK. 82.00
 DOK. 83.00
 DOK. 84.00
 DOK. 85.00
 DOK. 86.00
 DOK. 87.00
 DOK. 88.00
 DOK. 89.00
 DOK. 90.00
 DOK. 91.00
 DOK. 92.00
 DOK. 93.00
 DOK. 94.00
 DOK. 95.00
 DOK. 96.00
 DOK. 97.00
 DOK. 98.00
 DOK. 99.00
 DOK. 100.00

35

Arbeidssted	Stensgt. 18.	Journalnr	8 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 20/1-57 på kartet samt til uttalelse av 15/8-67, som vedlegges i gjenpart.

Trapperommet slik det er vist på de korrigerede tegninger, bl.nr. 10-17 er ikke i overensstemmelse med situasjonskartet. Ajourført kart imøtesees.

De nye tegninger har likeledes vært forelagt ing. Røed ved Trafikk-sjefens kontor, som den 21/9-67 muntlig har uttalt at rampe med stigning 1:5 godkjennes ikke. Rampen må føres lenger inn i garasje-lokalet. Kravet om et 4 m flatt parti bak fasadelivet er heller ikke oppfylt. Bygningskontrollen henholder seg hertil og imøteser korrigert forslag.

Da det på plan og snitt av tilfluktsrommet er antydning av isolasjon på innsiden, gjør en oppmerksom på at faststøpt 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 øvrig vises det til forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av tilfluktsrom, som må følges.

Det må redegjøres for takteking av bygningen og trapperom samt for utførelse av oppbygg for heis samt heismaskinrom. Heisen må anmeldes Heiskontrollen.

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

For øvrig må Helserådets og Brannvesenets betingelser følges, kfr. vedlagte gjenpartar av 11/7- og 22/7-67.

Statiske beregninger må sendes inn. Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann- og kloakkvesen.

Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde må innhentes.

Vinduene må kunne pusses farefritt. Vinduer med en brystningshøyde 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 gårds plass) må

Fortsettes

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

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

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

Byggningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- X) J. Vindusbrystning, evt. sikring av vindu, være godkjent.
- X) K. Detaljtegning av yttervegg, takteking av bygning m.v., heismaskinrom samt fasademessig utførelse, 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 byggningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- A. ansvarshavende være godkjent.
- B. tegningene være stemplet av Byggeløypekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- C. 1. melding foreligge fra veivesenet til byggningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmennens kontor.
- D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- F. ventilasjonsanlegget være godkjent. *av bygning og tilfluktsrom og ajourført kart*
- G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- H. Vann- og kloakkvesnets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde være innhentet.
- I. Tilsagn fra Oslo Lysverker samt erklæring fra byggherren være innsendt.
- J. Erklæring fra byggherren være innsendt.

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
Dem.

I. Sundve

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5^{III} * OSLO 1
KR/AG

KOPI

Oslo, den 17.7.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Stens gate 18

Arbeids art

Nybygg

Bygningen 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

Journalnr.

66/3734

Avsluttende synsforretning

10.7.1974

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.

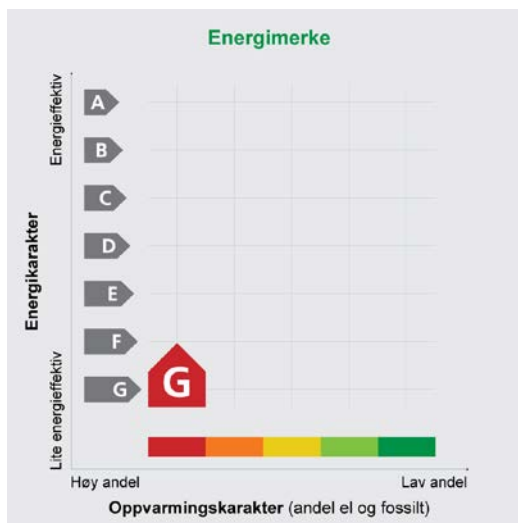
Kaare Regbo

~~XXXXXXXXXX~~
Kaare Regbo

Fung. Overingeniør

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

Adresse	Stensgata 18
Postnr	0358
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	187
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	80654782
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-704500
Dato	20.09.2016



Eier	Therese Iversby
Innmeldt av	Therese Iversby

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensgata 18

Postnr/Sted: 0358 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 20.09.2016 22:00:53

Energimerkenummer: A2016-704500

Ansvarlig for energiattesten: Therese Iversby

Energimerking er utført av: Therese Iversby

Gnr: 216

Bnr: 187

Seksjonsnr: 1

Festnr:

Bygnnr: 80654782

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Orientering til brukere av garasjen i Stensgata 18:

Brann i felles garasjeanlegg, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg.

Krav i lov og forskrift

I utgangspunktet gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges».

Videre gjelder:

- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i garasjer/kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff 5, 4. ledd).
- Krav til forebyggende brannsikkerhet i bygninger. Dette er regulert av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) i forskrift om tekniske krav til byggverk med veiledning (TEK 17)
- I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, **ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.**
- Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Vurdér om det er hensiktsmessig å sørge for plassering av el-biler nær inn-/utkjøring i parkeringskjellere.

Både brukere og eier er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt.

Med vennlig hilsen

Finn-Øyvind Nielszen-Virik

For styret i Stensgata 18

92858400

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255OSLO

Dato: 05.05.2026

Deres ref.: 02260155
Vår ref.: 041-01-01 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 05.05.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 01 i Sameiet Stensgaten 18 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Stensgaten 18
Org.nr.:	979360436
Seksjonsnr.:	01
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polise nr.:	SP833151.2.1
Selger(e):	Opsal, Victoria Bjørvik, Kristian Riise
Adresse:	Stensgata 18, 0358 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	29 008
Andel formue pr 31.12.2025	13 099

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	4 302,00
-----------------	----------

Totale felleskostnader pr. mnd:	4 302,00
---------------------------------	----------

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har 2 lån med til rest til sammen ca. kr 740.641,-. Se vedlagte nedbetalingsplan.

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

E-

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.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@stender.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 sluttmelding 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:

Finn-Øyvind Nielssen-Virik. Mob. 92858400,
e-post: finn1208@hotmail.com

Diverse informasjon:

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165	Torget 5	E-
0277 Oslo	1707 Sarpsborg	

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 vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: 24 02 22 40

E-post: post@stender.no

Web: www.stender.no

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

Postadresse:

Kontaktinfo:

Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:

Drammensveien 165

0277 Oslo

Torget 5

1707 Sarpsborg

E-

Arbeidssted	Stensgt. 18.	Journalnr	8 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 20/1-57 på kartet samt til uttalelse av 15/8-67, som vedlegges i gjenpart.

Trapperommet slik det er vist på de korrigerede tegninger, bl.nr. 10-17 er ikke i overensstemmelse med situasjonskartet. Ajourført kart imøtesees.

De nye tegninger har likeledes vært forelagt ing. Røed ved Trafikk-sjefens kontor, som den 21/9-67 muntlig har uttalt at rampe med stigning 1:5 godkjennes ikke. Rampen må føres lenger inn i garasje-lokalet. Kravet om et 4 m flatt parti bak fasadelivet er heller ikke oppfylt. Bygningskontrollen henholder seg hertil og imøteser korrigert forslag.

Da det på plan og snitt av tilfluktsrommet er antydning av isolasjon på innsiden, gjør en oppmerksom på at faststøpt 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 øvrig vises det til forskrifter og tekniske direktiver for anlegg av tilfluktsrom, som må følges.

Det må redegjøres for takteking av bygningen og trapperom samt for utførelse av oppbygg for heis samt heismaskinrom. Heisen må anmeldes Heiskontrollen.

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

For øvrig må Helserådets og Brannvesenets betingelser følges, kfr. vedlagte gjenpartar av 11/7- og 22/7-67.

Statiske beregninger må sendes inn. Rørleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann- og kloakkvesen.

Vann- og kloakkvesenets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde må innhentes.

Vinduene må kunne pusses farefritt. Vinduer med en brystningshøyde 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 gårds plass) må

Fortsettes

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

forelegges Byggningskontrollen 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.

Byggningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- X) J. Vindusbrystning, evt. sikring av vindu, være godkjent.
- X) K. Detaljtegning av yttervegg, takteking av bygning m.v., heismaskinrom samt fasademessig utførelse, 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 byggningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- A. ansvarshavende være godkjent.
- B. tegningene være stemplet av Byggeløyskontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- C. 1. melding foreligge fra veivesenet til byggningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.
- C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmennens kontor.
- D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- F. ventilasjonsanlegget være godkjent. **av bygning og tilfluktsrom og ajourført kart**
- G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- H. Vann- og kloakkvesnets godkjennelse av kjellergulvets kotehøyde være innhentet.
- I. Tilsagn fra Oslo Lysverker samt erklæring fra byggherren være innsendt.
- J. Erklæring fra byggherren være innsendt.

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
Dem.

I. Sundve

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5111 * OSLO 1
KR/AG

KOPI

Oslo, den 17.7.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Stens gate 18

Arbeids art

Nybygg

Bygningen 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

Journalnr.

66/3734

Avsluttende synsforretning

10.7.1974

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

XXXXXXXXXX

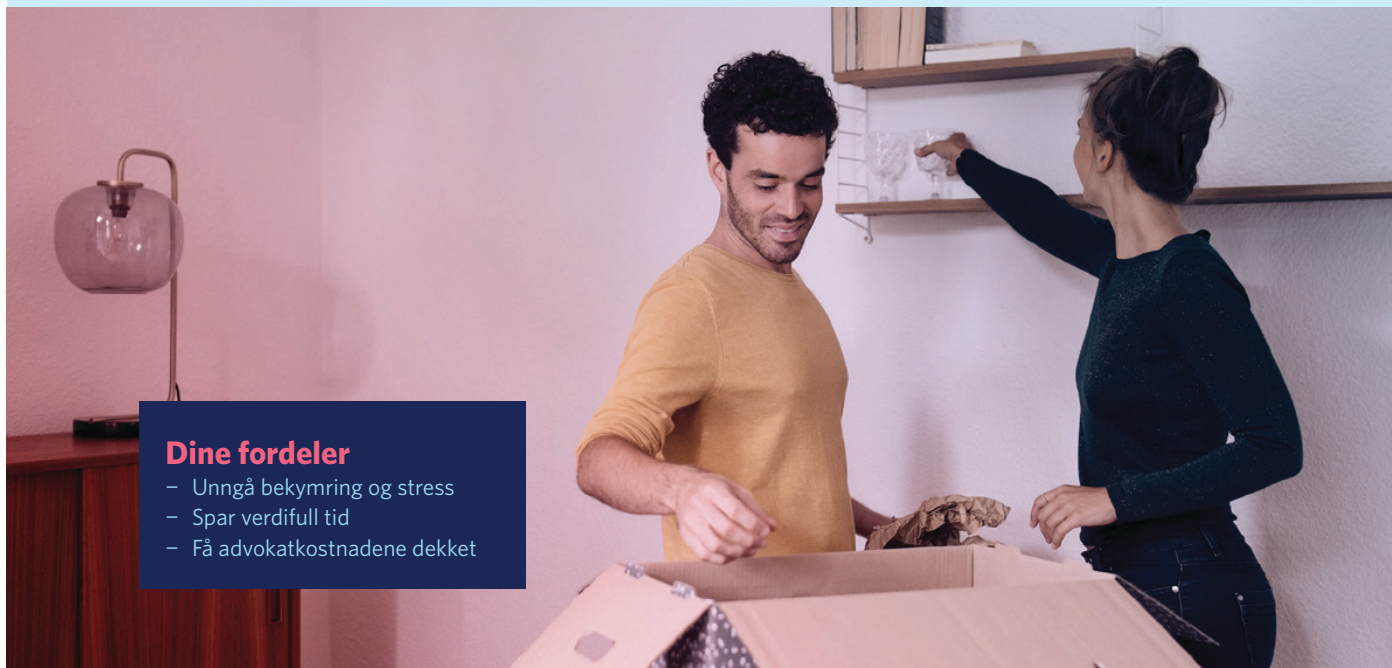
Kaare Regbo

Fung. Overingeniør

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Christoffer Vindum
christoffer.vindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING