

aktiv.







Eiendomsmegler/ Partner

## Jonas Huser

**Mobil** 913 68 759

**E-post** jonas.huser@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 111 468,-  
**Omkostn.:** Kr 135 260,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 496 728,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 490,-  
**Selger:** Anne Kirsti Brække bo v/  
bostyrer Advokat Jacob W. Lindegaard

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total** 46/52 kvm  
**Tomtstr.:** 389.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 216, bnr. 186  
**Snr.** 23  
**Oppdragsnr.:** 1007240194

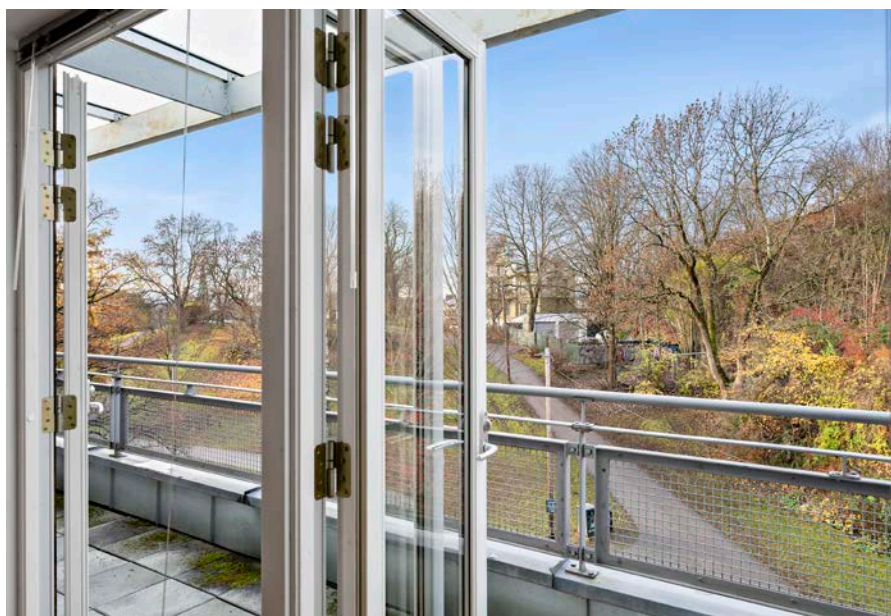
# Lys og fin 2-roms i toppetasjen. Unik beliggenhet. Utsikt-Terrasse-Heis

Velkommen til Stensgata 16!

Selveierleilighet med en flott beliggenhet. Leiligheten ligger et steinkast unna Stensparken som er en grønn oase midt i byen. Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Kort fortalt:

- Moderniseringsbehov
- Terrasse på hele 17 m<sup>2</sup>
- Kjellerbod
- Unik beliggenhet
- Tv/internett inkl i felleskostnadene
- Heis
- Toppetasje
- Utsikt til Stensparken
- Ingen gjenboere
- Stille og rolig område
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Formuesverdi .....	54
Meglerbrev .....	59
Reguleringskart .....	65
Protokoll .....	70
Årsberetning .....	72
Vedtekter .....	90
husordensregler .....	105
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 46 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er utgang fra stue/kjøkken og soverom til terrasse på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 502/Bod nr. 22 er målt til ca. 5,7 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

389.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt.

### Beliggenhet

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen.



På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er blant annet få minutters gange til Kiwi og Joker.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion, FitnessXpress m.fl. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

God offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

#### **Adkomst**

Adkomst fra Stensgata. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fagerborg menighetsbarnehage, Fagerborggaten barnehage og Rosenberg barnehage.

Bolteløkka skole, Marienlyst skole, Majorstuen skole, Fagerborg skole, Kristelig gymnasium og Heltberg Bislett.

### **Skolekrets**

Bolteløkka skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Trikk: Stensgata med linje 17 og 18 ca 300 m

Buss: Stensgata med linje 19N ca 300 m

T-bane: Majorstuen med linje 1-5 ca 1,3 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 2 km

### **Bygningssakkyndig**

Kai Ivar Vambeseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Det gjøres oppmerksom på at boligen er sluttrensjort, og at det ikke foretas ytterligere utvask før overtakelse

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue/kjøkken samt terrasse på 17 m<sup>2</sup>. Det medfølger også kjellerbod på ca 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten byr på moderniseringsbehov men derfor også muligheten til å skape sitt perfekte hjem!

### **Standard**

#### **UTVENDIG**

Bygningen har Brannklassifisert entrédør B-30S med sidefelt i med 2-lags isolerglass. Malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Det er to smale balkongdører i soverom og fire 2- fløyede balkongdører i stue/kjøkken.

Terrasse med betongheller og rekkverk i stål. Overbygget med tak. Utelamper og strømuttak.

#### **INNVENDIG**

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,44 meter i stue. Støpte betongdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom rommet i stue og 8 mm i soverom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.



## BAD

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Fliser på vegg. T-profil-himling. Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 24 mm. Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Dusj. Innredning med servant. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å installere komfyrvakt og vannstopper selv om dette ikke var et krav på tidspunktet kjøkken ble montert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken. Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via spalteventiler i balkongdører i soverom. 116 liter varmtvannsbereder fra 2002 er plassert i benkeskap på kjøkken. Automatsikringer og jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser Røykvarsler og brannslange i benkeskap i kjøkken.

Info fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendige dører
- Terrasse
- Overflater
- Innvendige dører
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk kjøkken
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøleskap, integrert komfyr/ovn og oppvaskmaskin av ukjent dato medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

6596793

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at selger er ved offentlig utnevnt bobestyrer. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Til informasjon er det 16 leiligheter i sameiet som er eid av Oslo kommunen. For nærmere opplysninger ta kontakt med eiendomsmegler, eventuelt styrets leder. Selger/dødsboet har ikke kjennskap til kommunens leieforhold og leietakere.

Det er utgang fra stue/kjøkken og soverom til terrasse på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 502/Bod nr. 22 er målt til ca. 5,7 m<sup>2</sup>.



## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 250 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

### Formuesverdi primær

Kr 1 248 027

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 742 501

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

48/1240

#### **Felleskostnader inkluderer**

Tv/internett, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Informasjon hentet fra årsberetning.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 490

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 111 468

#### **Fellesgjeld pr. dato**

13.11.2024

#### **Kommentar fellesgjeld**

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208059548

Restsaldo: 111 468,13

Kapitalkostnader: 939,17

#### **Andel fellesformue**

Kr 14 497

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Stensgt. 16 Sameie



**Organisasjonsnummer**

985776342

**Om sameiet**

Sameiet består av 24 seksjoner.

Stensgt 16 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985776342, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208059548

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,55%

Restsaldo: 2 879 593,00

Innfrielsesdato: 28.02.2043

Type rente: Flytende rente

Andel fellesgjeld: 111 468,-

Informasjon gitt av forretningsfører.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr: -1 629 829,-

Budsjett for 2024 er kr: 105 000,-

Arbeidskapitalen pr. 31.12.23 var kr: 384 539,-

**Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 186, seksjonsnummer 23 i Oslo kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/186/23:

18.11.1865 - Dokumentnr: 900110 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1936 - Dokumentnr: 303283 - Erklæring/avtale

ang stensparken

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1938 - Dokumentnr: 303366 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1939 - Dokumentnr: 306553 - Erklæring/avtale

ang begrensninger i utleiemulighetene

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:186

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2003 - Dokumentnr: 26986 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2003 - Dokumentnr: 26986 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig



Sameiebrøk: 48/1240

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.2-4,6-9,11-14,16-19,21-24.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse 28.03.2003 ifølge plan og bygg. Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattes foreligger, men det er et sluttnotat byggesaker fra plan og bygg datert 3 år etter at brukstillatelse var gitt. I sluttnotatet fra 13.11.2006 er saken avsluttet for ferdigattest, det betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle i forholdet er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/ tiltakshaver.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om ferdigattest ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligområde iht. reguleringsplan med ID S-2255 datert 28.7.77. Se vedlagt reguleringskart i vedlegg. Av tilstøtende eiendommer er det regulert til bolig og friområde (Stensparken) og almennyttig formål.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 250 000 (Prisantydning)

---

111 468 (Andel av fellesgjeld)

---

5 361 468 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

134 020 (Dokumentavgift)



240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

135 260 (Omkostninger totalt)  
145 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
148 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 496 728 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 507 128 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 509 928 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 135 260

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

Det gjøres oppmerksom på at selger er ved offentlig utnevnt bobestyrer. Selger har begrenset kjennskap til eiendommen, og selger er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

#### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt 1,2 % provisjon, 12 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

#### **Oppdragsansvarlig**

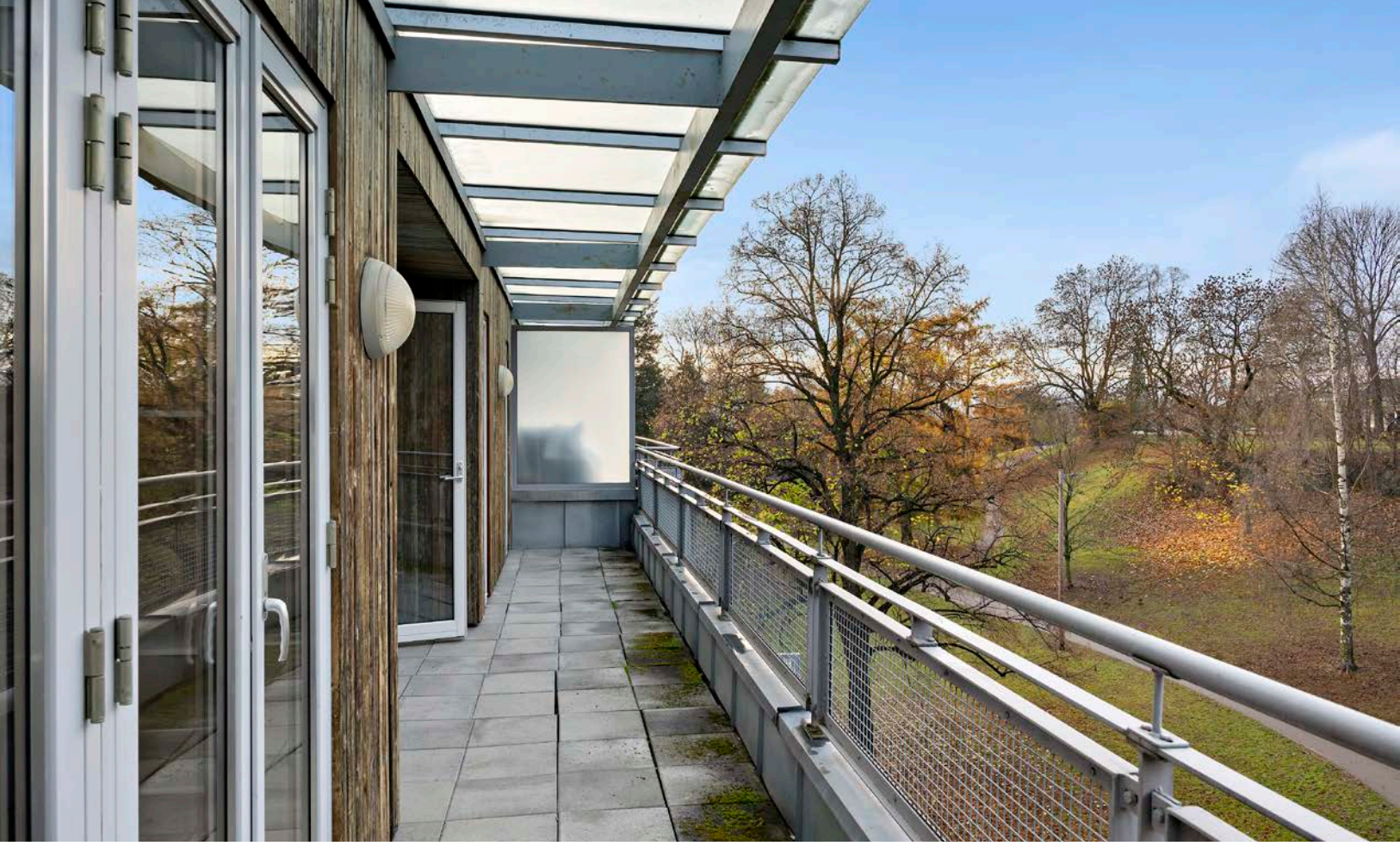
Jonas Huser  
Eiendomsmegler/ Partner  
[jonas.huser@aktiv.no](mailto:jonas.huser@aktiv.no)  
Tlf: 913 68 759

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

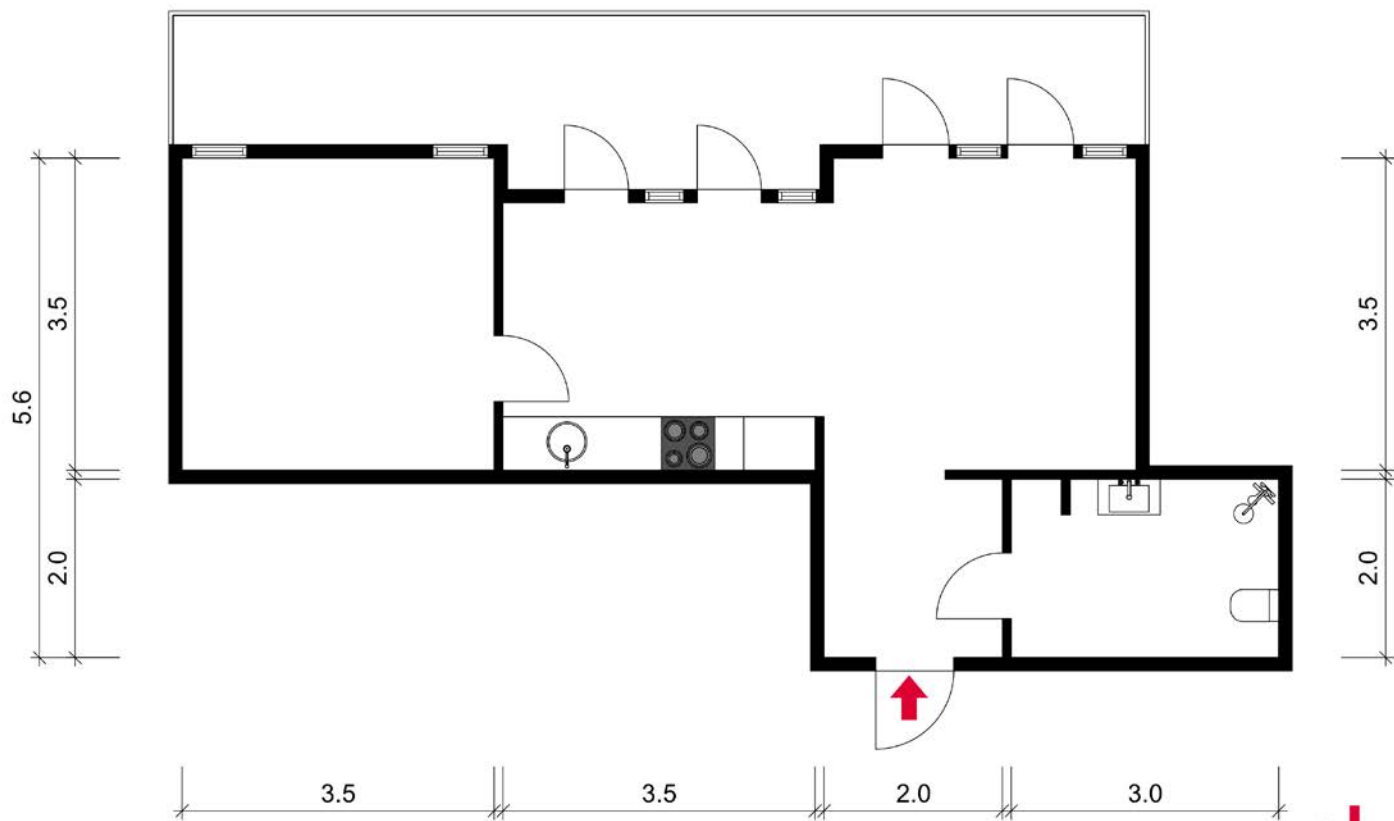
#### **Salgsoppgavedato**

20.11.2024









**aktiv.**

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



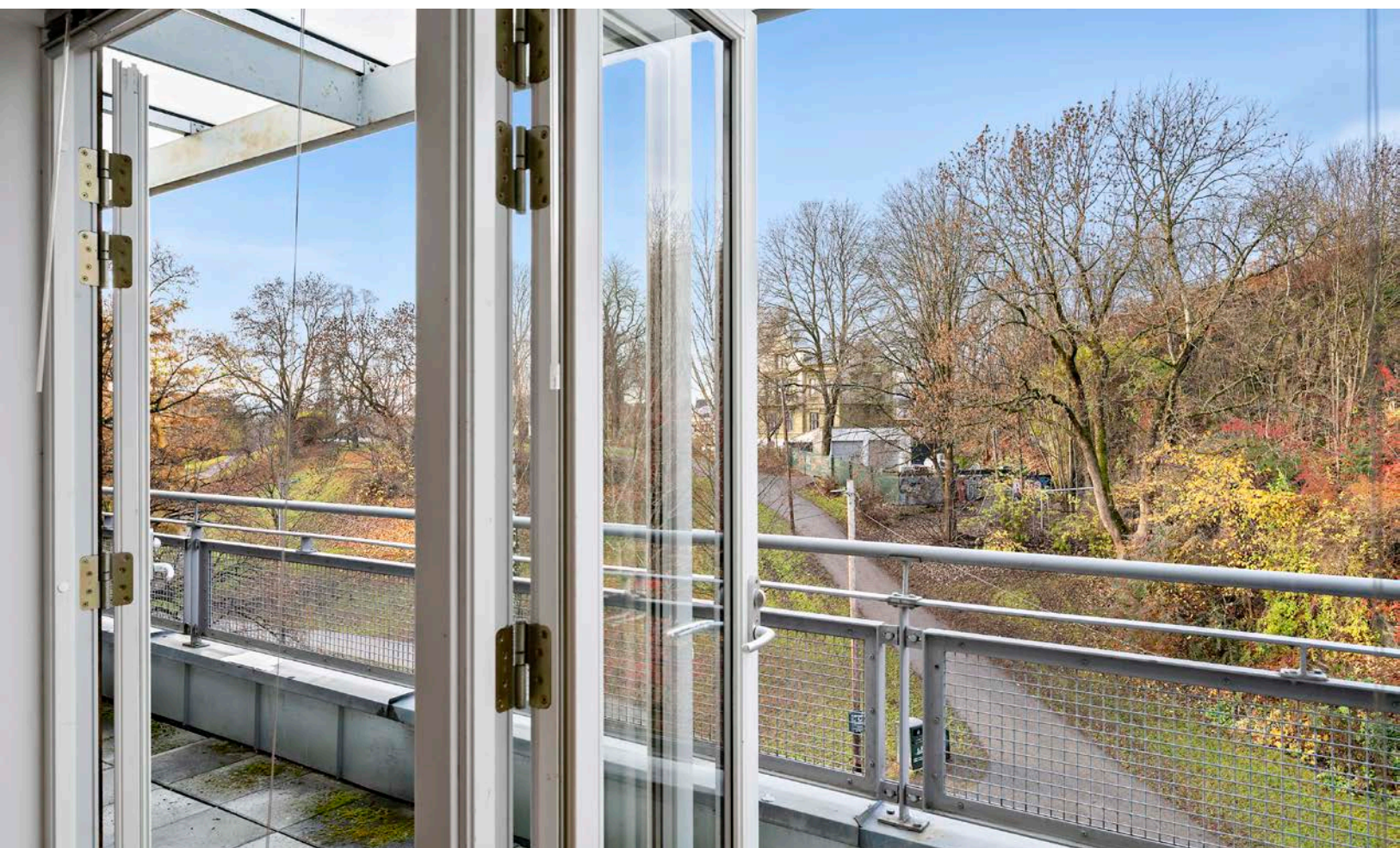
**aktiv.**

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

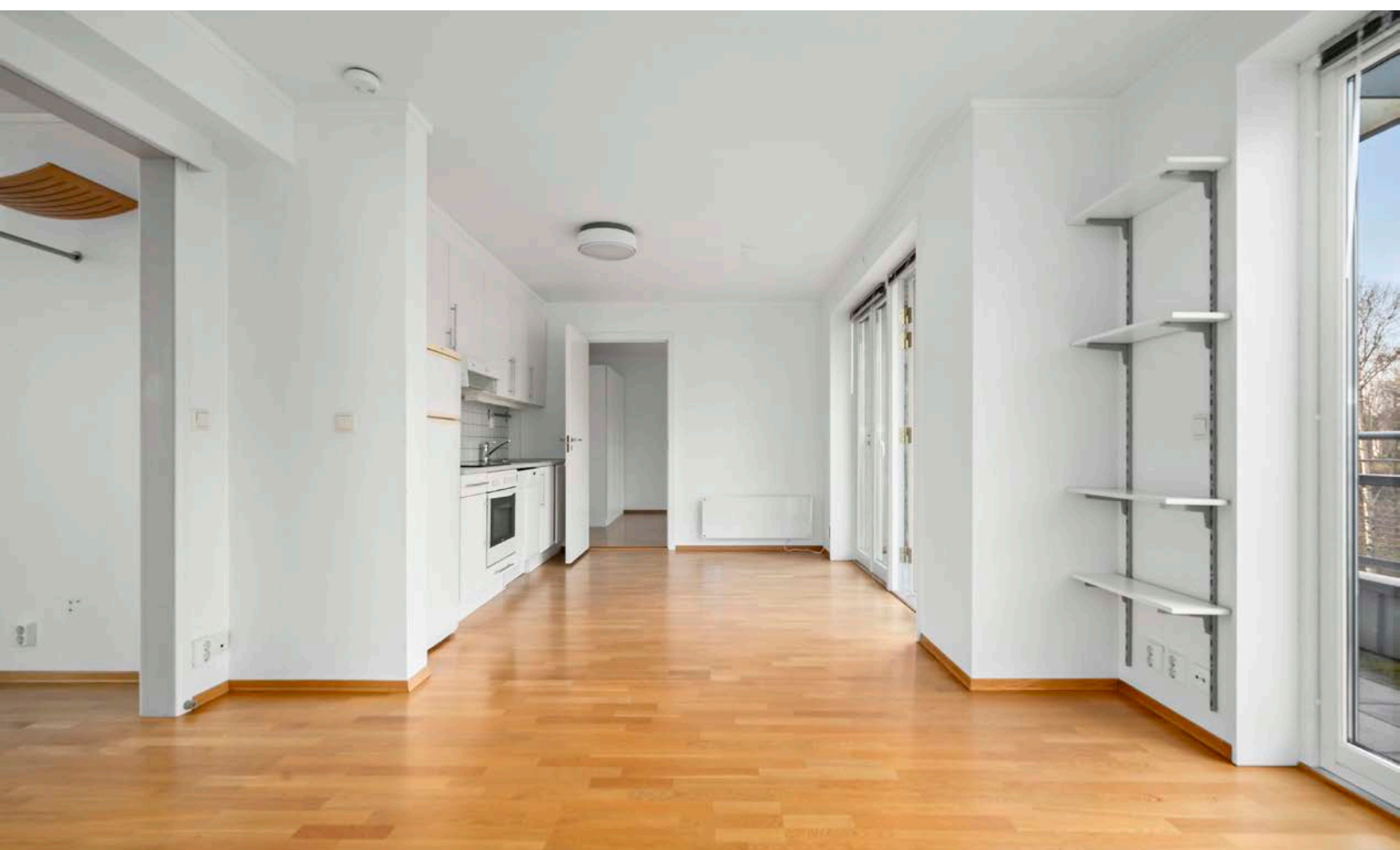




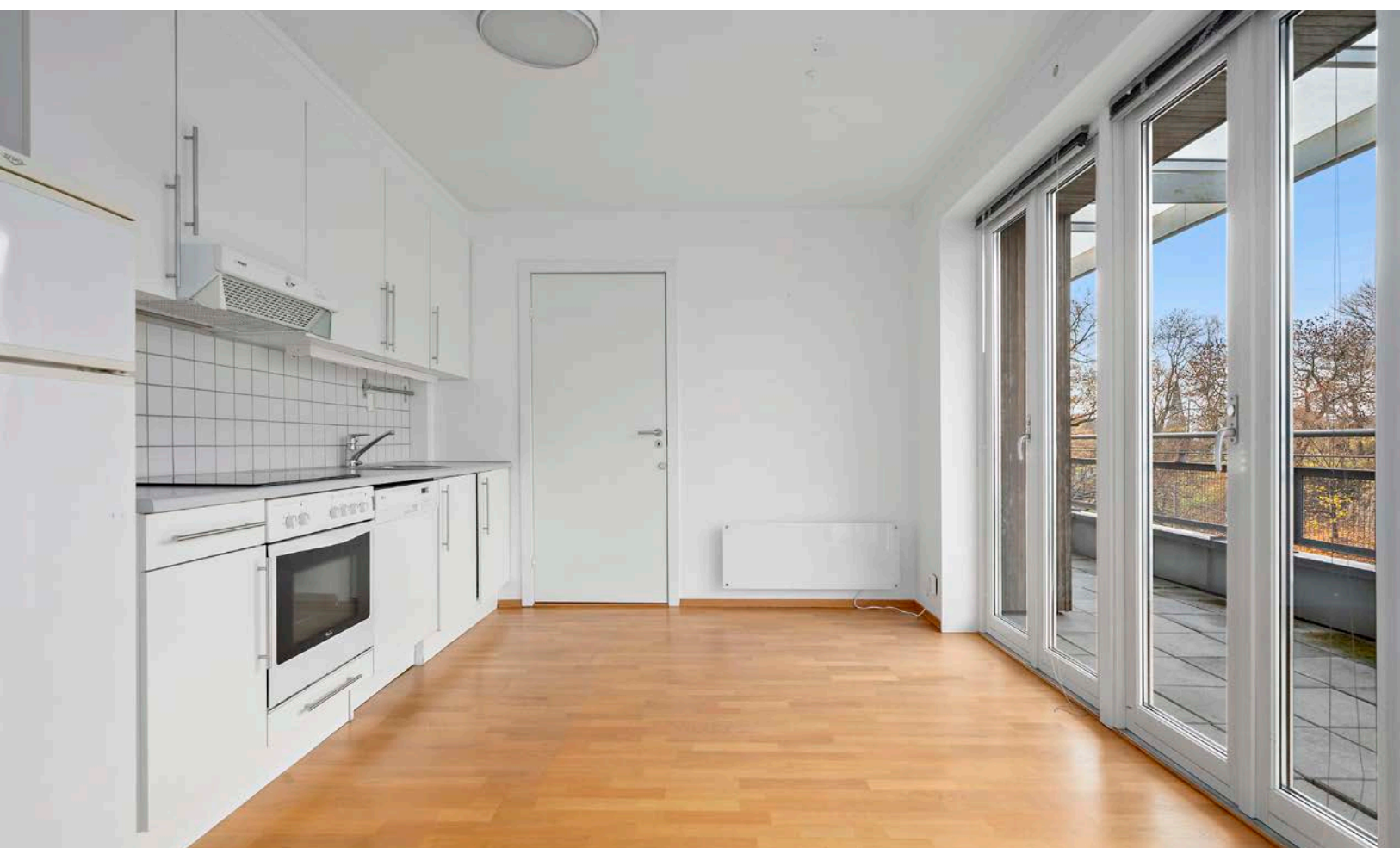


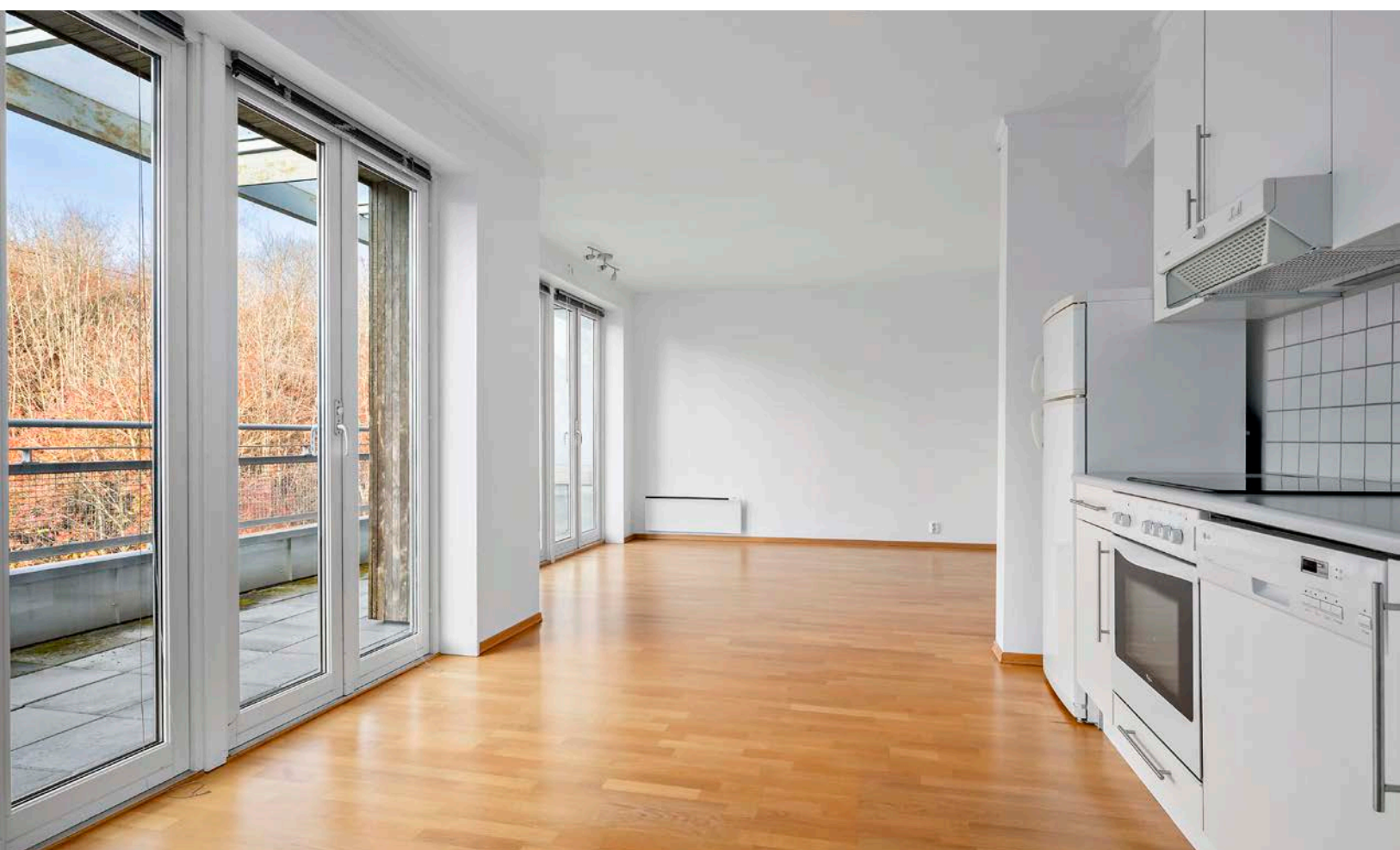




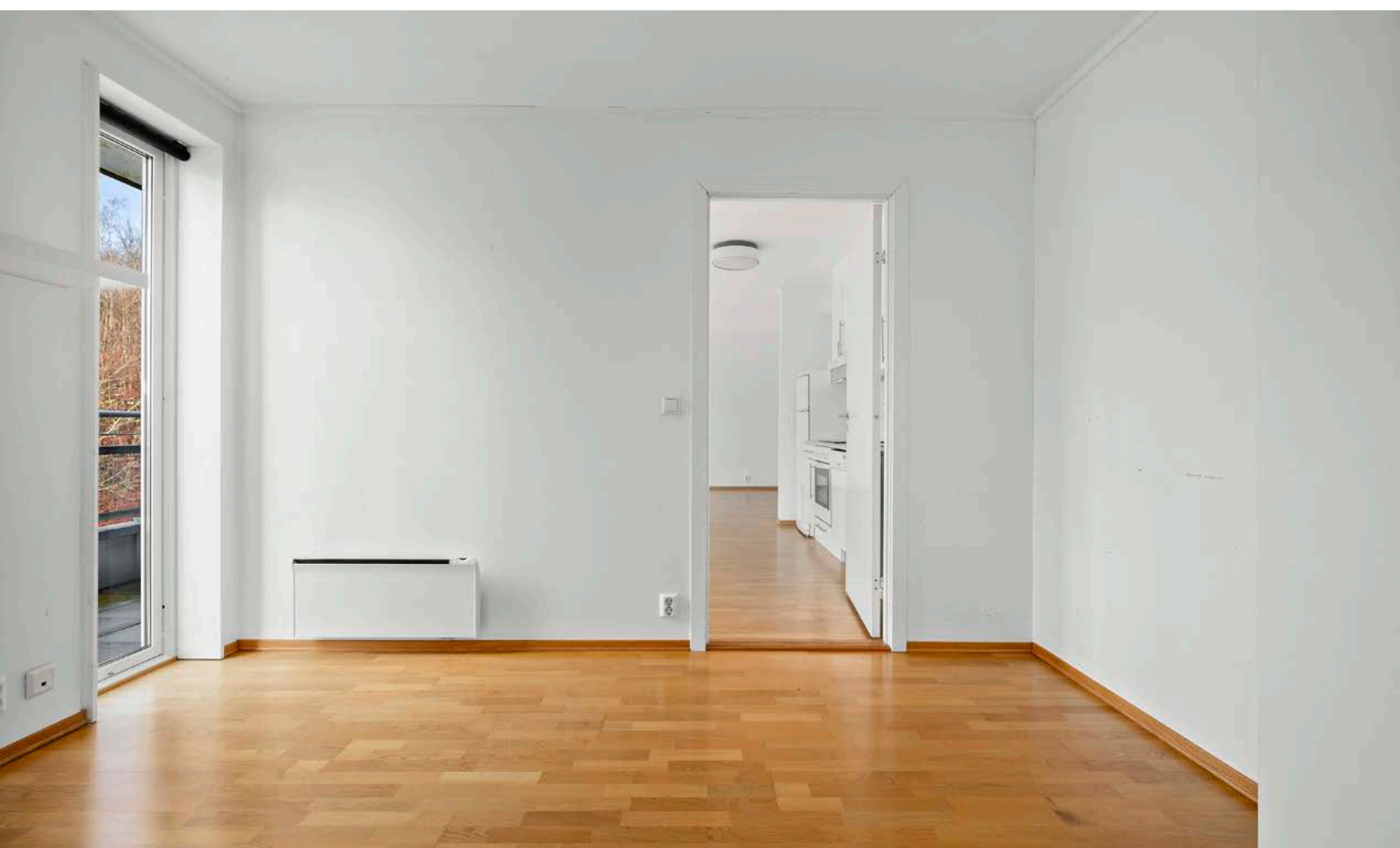


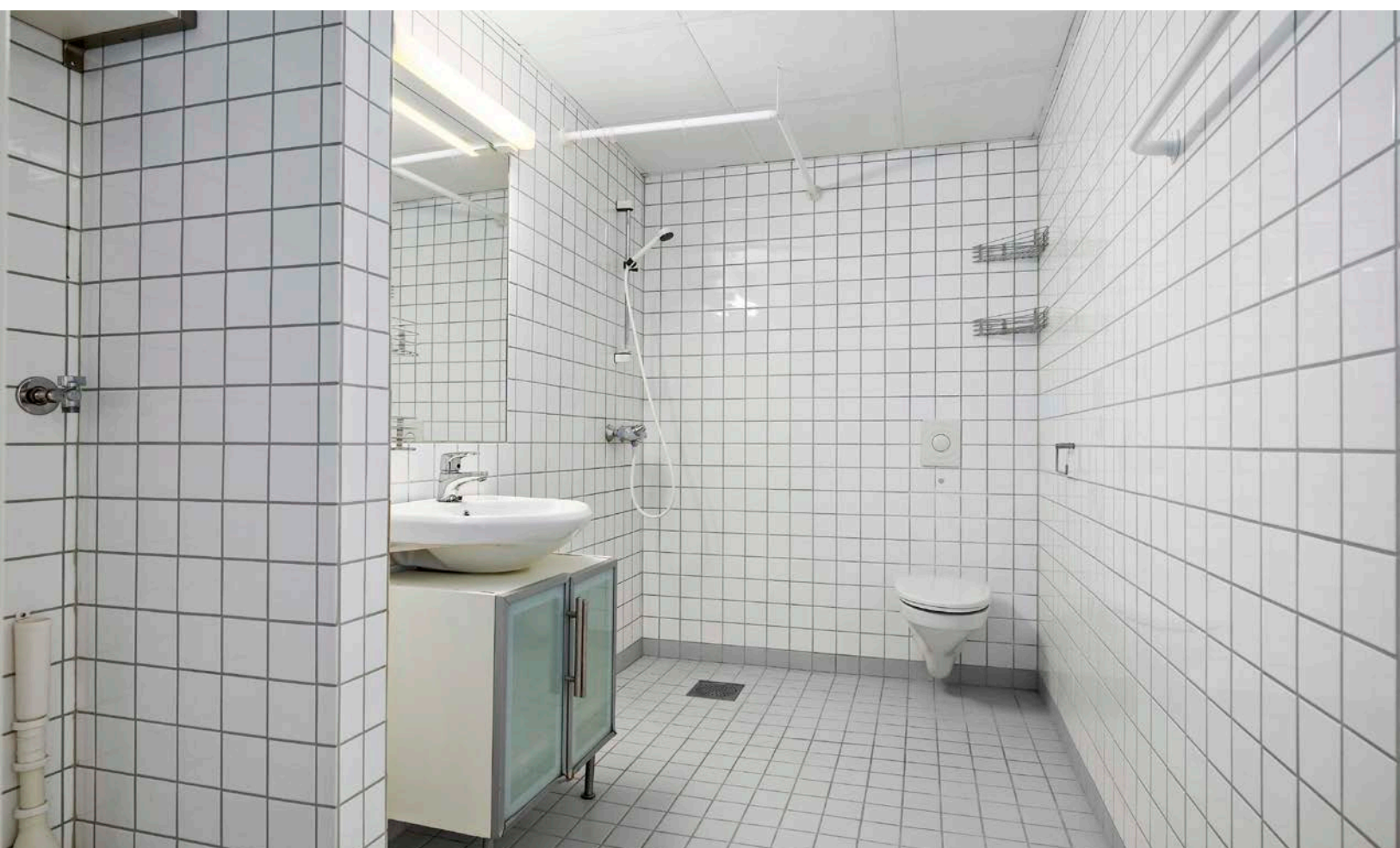




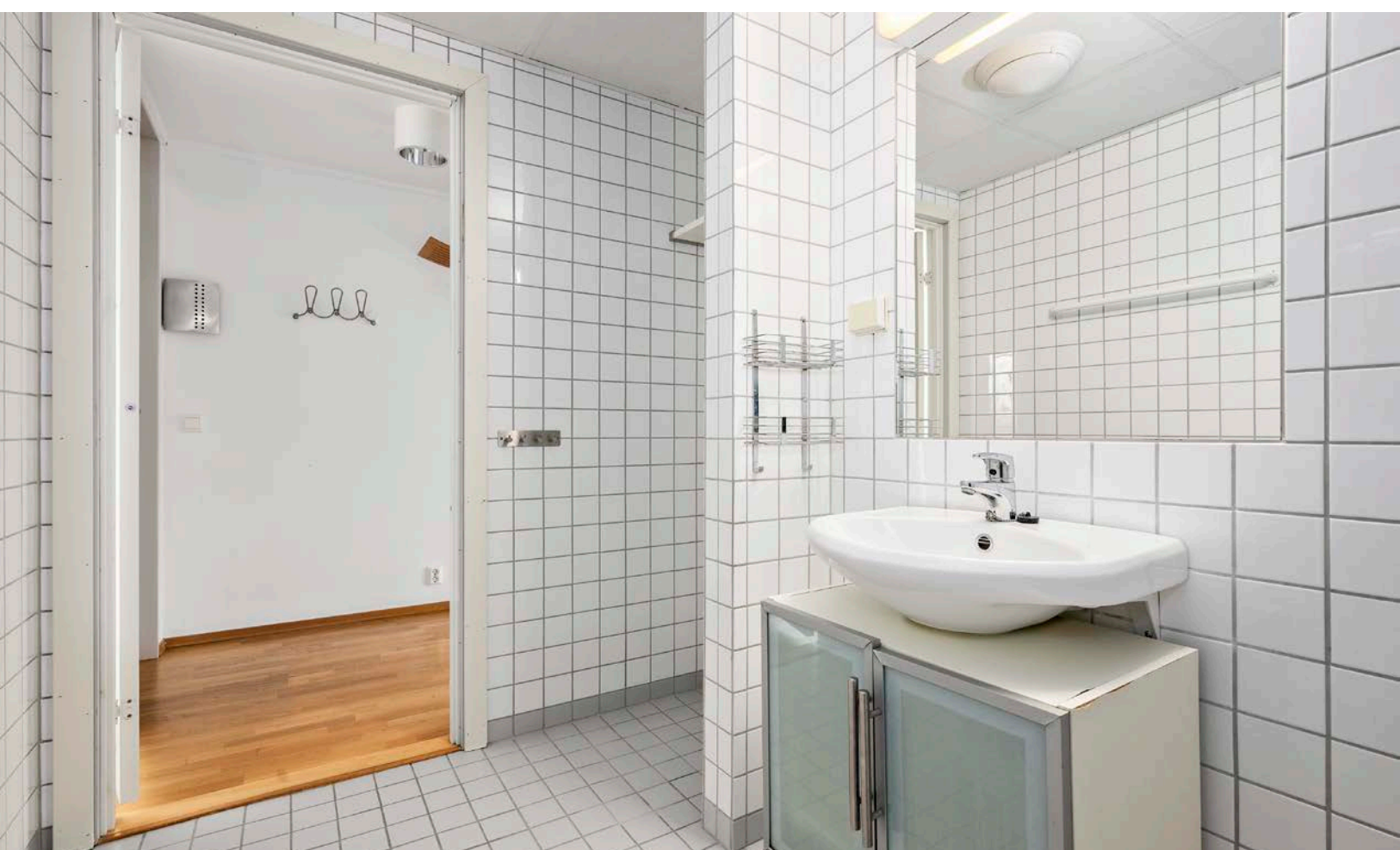





























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eiet seksjon

 Stensgata 16, 0358 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 216, bnr. 186, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 18778-1581

Referansenummer: TE1612

Autorisert foretak: Vambeseth Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømremester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

Kai Ivar Vambeseth  
Uavhengig Takstingeniør  
k-ivarva@online.no  
905 41 298



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vedlikeholdsetterslep.

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

## Eiet seksjon - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har Brannklassifisert entrédør B-30S med sidefelt i med 2-lags isolerglass. Malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Det er to smale balkongdører i soverom og fire 2-fløyede balkongdører i stue/kjøkken. Terrasse med betongheller og rekkverk i stål. Overbygget med tak. Utelamper og strømuttak.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,44 meter i stue. Støpte betongdekker i etasjeskillere. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom rommet i stue og 8 mm i soverom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

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

Fliser på vegg. T-profil-himling. Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 24 mm. Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Dusj. Innredning med servant. Vegghengt toalett med skjult sisterner. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg fra entré som er tilliggende til bad.

Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av våtsonen ligger mot nabolielighet. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruksjer.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RH (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RH 34% ved 19,1 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi det er stålsvill i veggen. Det ble kikket inn i borehullet uten å registrere noe unormalt.

Hull ble plombert med plastlokk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Det anbefales å installere komfyrvakt og vannstopper selv om dette ikke var et krav på tidspunktet kjøkken ble montert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken.  
Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun vurder på alder  
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via spalteventiler i balkongdører i soverom.  
116 liter varmtvannsbereder fra 2002 er plassert i benkeskap på kjøkken.  
Automatsikringer og jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser  
Røykvarsler og brannslange i benkeskap i kjøkken.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

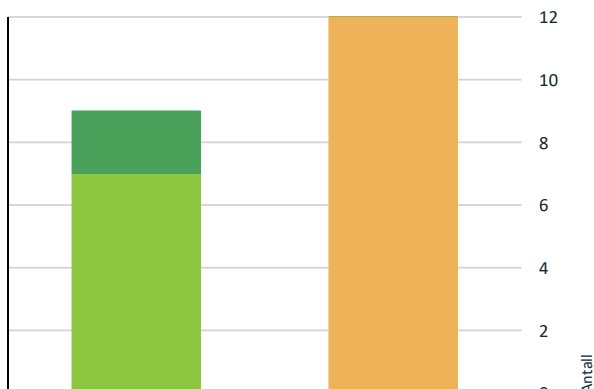
[Gå til side](#)

### Eiet seksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger funnet hos PBEs digitale side på saksinnsyn stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler. Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3-80 P Professional krysslaser. Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

## Oppsummering av avvik

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

## Eiet seksjon

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIET SEKSJON

**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	Ombygging og renovering, brukstillatelse i 2003 (ingen ferdigattest, henlagt sak)
------	-----------	---

## UTVENDIG

### ! TG 2 Dører

Bygningen har Brannklassifisert entrédør B-30S med sidefelt i med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er avvik:

Glass i sidefelt er punktert, det var kondens i mellom glasslagene i nedre del av glassfelt.

Det er skade på utside av dør fordi døren slår mot dørpumpearms på dør fra oppgang. Dette begrenser også dørens åpningsvidde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glass bør byttes.

Det bør settes opp en annen type dørpumpe på dør fra oppgang (sameieansvar) som gjør at dør kan åpnes uten å komme i konflikt. Dør til leilighet bør lokalt utbedres.



### ! TG 1 Balkongdører

Malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Det er to smale balkongdører i soverom og fire 2-fløyede balkongdører i stue/kjøkken.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med betongheller og rekkverk i stål. Overbygget med tak. Utelamper og strømuttak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mosegrodd på betongheller.

Panel er værslitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring for å unngå ytterligere utvikling.



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Parkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 2,44 meter i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er riper i parkett og skader på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kosmetisk konsekvens.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker i etasjeskillere.

Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom rommet i stue og 8 mm i soverom.

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gerikter/dørlister på innside av dør til bad er fuktsvellet i nedkant. Årsak: Lister er laget av huntonit er lite egnet for fuktige miljøer som i et bad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gerikter/dørlister bør byttes til malte trelister.



## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

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

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. T-profil-himling.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel. Fall fra overkant flis ved dør til overkant slukrist er målt til 24 mm.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistene fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 5. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj. Innredning med servent. Vegghegt toalett med skjult sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning er fuktskadet.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



## 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

## 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg fra entré som er tilliggende til bad. Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av våtsonen ligger mot nabolielighet. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruksjer.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RH (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RH 34% ved 19,1 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi det er stålsvill i vegg. Det ble kikket inn i borehullet uten å registrere noe unormalt.

Hull ble plombert med plastlokk.



## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Det anbefales å installere komfyrvakt og vannstopper selv om dette ikke var et krav på tidspunktet kjøkken ble montert.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er svellet/fuktskadet ved benkeskap. Årsak: vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ingen tilluftsventiler i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør settes inn ventil på yttervegg eller spalteventiler i balkongdører.

Konsekvens: Uten tilstrekkelig tilluft vil ikke det mekaniske avtrekksanlegget få tilførsel av nok luft til å fungere som tiltenkt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon



### ! TG 1 Avløpsrør

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Kun vurder på alder

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via spalteventiler i balkongdører i soverom.

Årstall: 2003 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende tilluftsventiler i stue/kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjon er viktig for inneklimate i boligen. Manglende ventilasjon kan føre til kondensproblematikk ved at oppvarmet inneluft kondenserer på de kaldeste overflatene som vinduer og i hjørner/de stedene hvor det er dårligst isolasjon.

### ! TG 2 Varmtvannstank

116 liter varmtvannsbereder fra 2002 er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er koblet til stikkontakt noe som var lov da bereder ble installert. Fra 2010 ble det krav at varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke et krav om å endre tilkobling på beredere som er installert før 2010, men det er en anbefaling fordi det ved bruk av stikkontakt som koblingspunkt er en fare for varmeutvikling og brann. Det anbefales å sjekke støpsel og stikkontakt jevnlig.

Lekkasjesikring kom som et krav i 2010 og hensikten er å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Automatsikringer og jordfeilbrytere. 8 fordelingskurser

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.  
**2003 Eier er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eier er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Eier er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.**
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?  
**Ukjent Eier er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Eier er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Eier er et dødsbo. Spørsmål er ikke besvart.**

## 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 varmtvannsbereder, 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?  
**Ja Det er en løs stikkontakt i stue. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn eller andre kontrollinstanser. Det anbefales en gjennomgang av anlegget.**

## Generell kommentar

Det anbefales en gjennomgang av fagmann

# Tilstandsrapport



år?

**Ukjent Utstyret er ikke funksjonstestet.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent Utstyret er ikke funksjonstestet.**



## ! TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og brannslange i benkeskap i kjøkken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10



# 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

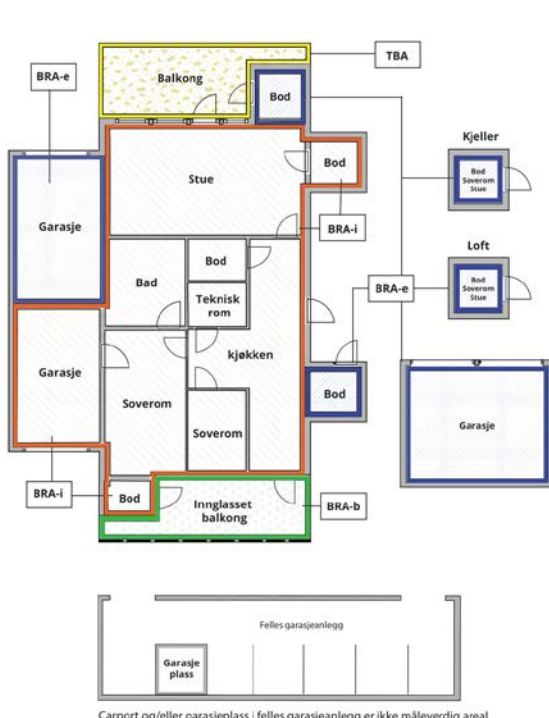
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

## Eiet seksjon

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	46			46	17
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>6</b>			<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré , Bad , Soverom , Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger funnet hos PBEs digitale side på saksinnsyn stemmer med dagens bruk.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier er et dødsbo. Spørsmål er derfor ikke besvart. Svar er satt til "nei" fordi rapportsystemet krever svar enten "ja" eller "nei".

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Eiet seksjon	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	46	0

---

**Kommentar**

Eiet seksjon

Det er utgang fra stue/kjøkken og soverom til terrasse på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod merket 502/Bod nr. 22 er målt til ca. 5,7 m<sup>2</sup>.

Heis i bygget: 10 personer/800 kg. Adkomst til boligen fra svalgang.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	186		23	389.2 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Stensgata 16

### Hjemmelshaver

Anne Kirsti Brække dødsbo

### Boligselskap

Stensgata 16 Sameie

### Eierandel

48 / 1240

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

985776342

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

### Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2003

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596793			
<b>Kommentar</b> Fellespolise				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen er et dødsbo. Egenerklæringsskjema er derfor ikke fylt ut.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE1612>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



**Skatteetaten**

Dato  
19.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 216      Bnr 186      Fnr 0      Snr 23

#### **Eiendommens adresse:**

Stensgata 16, 0358 OSLO

#### **Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

Som primærbolig:      kr 1 248 027  
Som sekundærbolig:      kr 4 742 501

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240194	
<b>Selger 1 navn</b>	
Advokat Jacob W. Lindegaard	
<b>Gateadresse</b>	
Stensgata 16	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0358
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anne Kirsti Brække
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1007240194



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er sluttrensjort, og at det ikke foretas ytterligere utvask før overtakelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

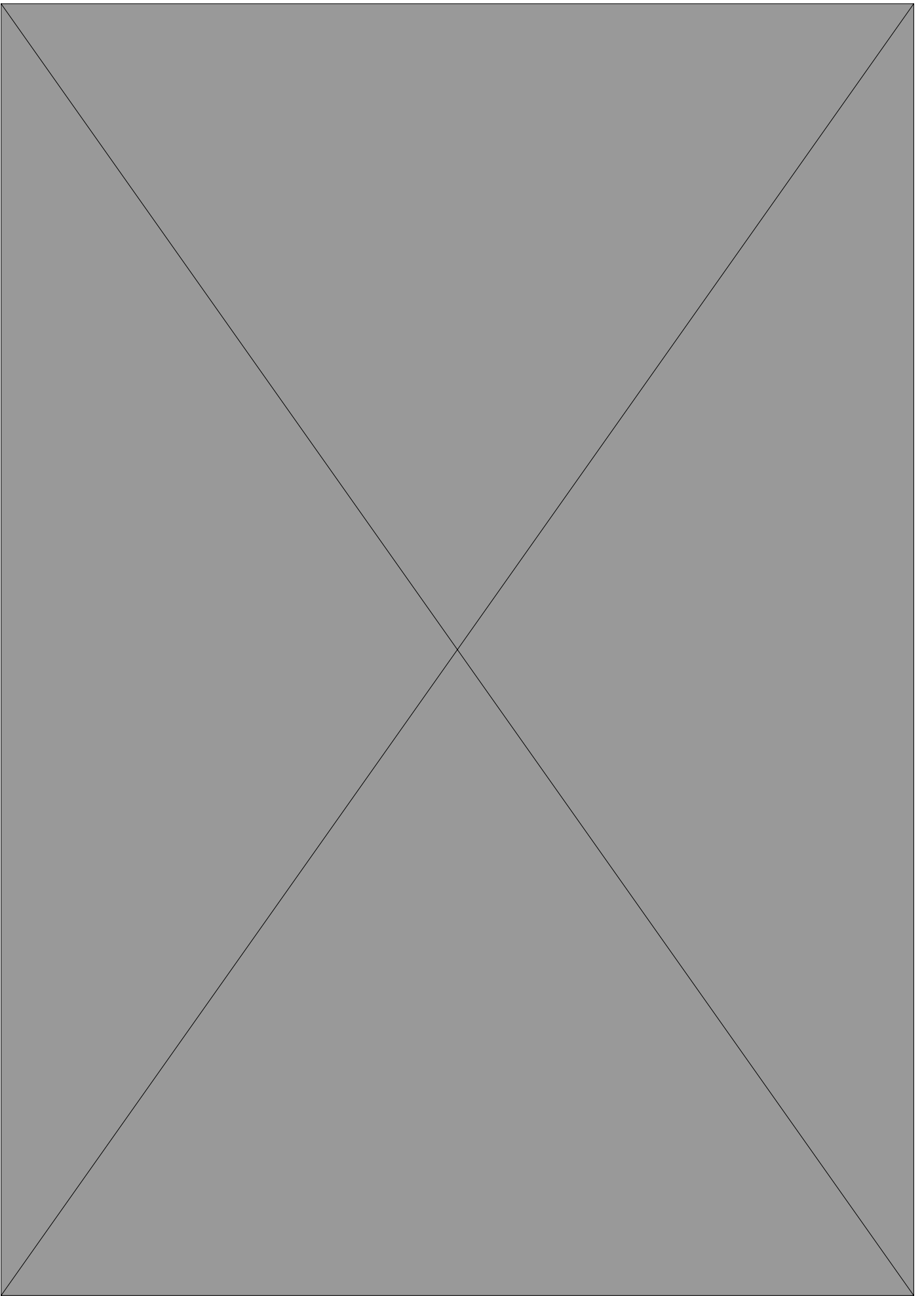
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- 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 forsikringskostnader 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
Jacob Lindegaard	40ee038d33d9e3ef17f1ce70 e7d63cb1e7bd29eb	20.11.2024 15:15:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240194

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>





## Gabrielsen & Partners Frogner AS

Aktiv avd. Frogner  
v/Jonas Huser

Deres ref.: 8150370

Vår ref.: 6433-1-23

Dato: 13.11.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Stensgt 16 Sameie  
Organisasjonsnr: 985776342  
Seksjonseier: Brække (bo), Anne Kirsti  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 23  
Adresse: Stensgata 16, 0358 OSLO  
Seksjonsnummer: 23  
Gnr. 216  
Bnr. 186

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596793.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Gateparkering.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208059548
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	2 879 593,00
Innfrielsesdato:	28.02.2043
Type rente:	Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 490,06,-

#### Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	3 490,06	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	453,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 279,-
Annen formue:	14 497,-
Gjeld:	113 986,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208059548
Restsaldo:	111 468,13
Kapitalkostnader:	939,17

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 468,12,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: [vibeke.karlsen@obos.no](mailto:vibeke.karlsen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ada Elisabeth Sara Stenstad, e-post:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200101467 (B) Stensgata 16 - Renovering av bygård, påbyggi  
 Eiendom: 216/ 186/ 0/ 0 Tomt:  
 Byggnr: 0  
 Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/ending: Nei

Saksansv: PR / PNAN / HOB  
 Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: STENSGATA 16  
 Poststed: 358 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus  
 Tiltaksart: 16, Vesentlig endring/repasjøn

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/repasjøn  
 Søkn.kateg.: 3  
 Søker: Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS  
 Frederik Stangs gate 4  
 0272 OSLO

Merknad: Driftstillatelse for heis OK, PEJ 26.03.03

Tiltakshaver: Oslo kommune Boligbedriften  
 Økernveien 11  
 0611 OSLO

## Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
19	E	30042013	✓ Komplette elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
18	V	30042013	✓ Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -		D / DA2 / SATR	J
17	U	28032003	✓ Brukstillatelse	Fuglesang & Olesen AS	PR / PNAN / HOB	J
16	U	21032003	✓ Brukstillatelse	Fuglesang & Olesen AS	PR / PNAN / HOB	J
15	I	19022003	✓ Anmodning om midlertidig brukstillatelse	Fuglesang & Olesen AS	I / /	J
14	U	03032003	✓ Krav om retting av mangler ved dokume	Fuglesang & Olesen AS	I / IBS / HOB	J
13	I	19022003	✓ Anmodning om midlert. brukstillatelse	Fuglesang & Olesen AS	I / IBS / HOB	J
12	U	24092002	✓ Dispensasjon	Arkitektkontoret Kryst	I / IBS / HOB	J
11	I	16092002	✓ Søknad om dispensasjon fra TEK § 10-3	Arkitektkontoret Kryst	I / IBS / HOB	J
10	U	24042002	✓ Gebyrskjema 2001		I / IBS / HOB	J
9	U	24042002	✓ Igangsettingstillatelse	Krystyna Zennegg AS Ar	I / IBS / HOB	J
8	I	10042002	✓ Søknad om igangsettingstillatelse - St	Arkitektkontoret Kryst	BST / BTP / GR1	J
7	U	11042002	✓ Godkjenning av avfallsplan	Oslo kommune Boligbedr	I / IBS / TBY	J
6	U	11102001	✓ Gebyrskjema 2001	Oslo Kommune Boligbedr	I / IBS / IFE	J
5	U	11102001	✓ Rammetillatelse	Krystyna Xenegg AS Ar	I / IBS / IFE	J
4	I	21092001	✓ Redegjørelse vedr. takformer - Stensg	Arkitektkontoret Kryst	I / IBS / IFE	J
3	U	10092001	✓ Redegjørelse vedrørende takformer	Krystyna Xenegg AS ark	I / IBS / IFE	J
2	U	23032001	✓ Mottatt søknad - Stensgata 16	Krystyna Xenegg AS Ar	BST / BSS / MHS	A
1	I	26012001	✓ Søknad om rammetillatelse, Stensgata	Krystyna Xenegg AS Ar	BST / /	A

## Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt byggestart eller avd.ekspedisjon	Gro Taughøl			13022001	13022001
02 Silt av Byggestart	Mari Helene Slagsvold			22032001	23032001
11 Rammetillatelse	Frode Eek			01082001	28092001
17 Beregne gebyr	Frode Eek			28092001	16102001
27 Behandle avfallsplan	Turid Bye			10042002	10042002
19 Igangsettingstillatelse	Hans Olav Balterud			23042002	23042002
17 Beregne gebyr	Audny Haugen			23042002	24042002
21 Anmodning om brukstillatelse mottatt	Hans Olav Balterud			28022003	28022003
07 Avvente tilleggsdok. til søknad	Hans Olav Balterud			28022003	26032003
22 Brukstillatelse	Hans Olav Balterud			20032003	20032003
22 Brukstillatelse	Hans Olav Balterud			26032003	26032003
GAB - Brukstillatelse	Fadil Sulejman			10062003	10062003
00m Gabrestanse	Sabina Trako				



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Notat**

**Til:**

**Dato: 30042013**

**Fra:**

**Saksbehandler: Sabina Trako**

**Saksnr: 200101467-18**

**Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Stensgata 16**

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Leder møtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

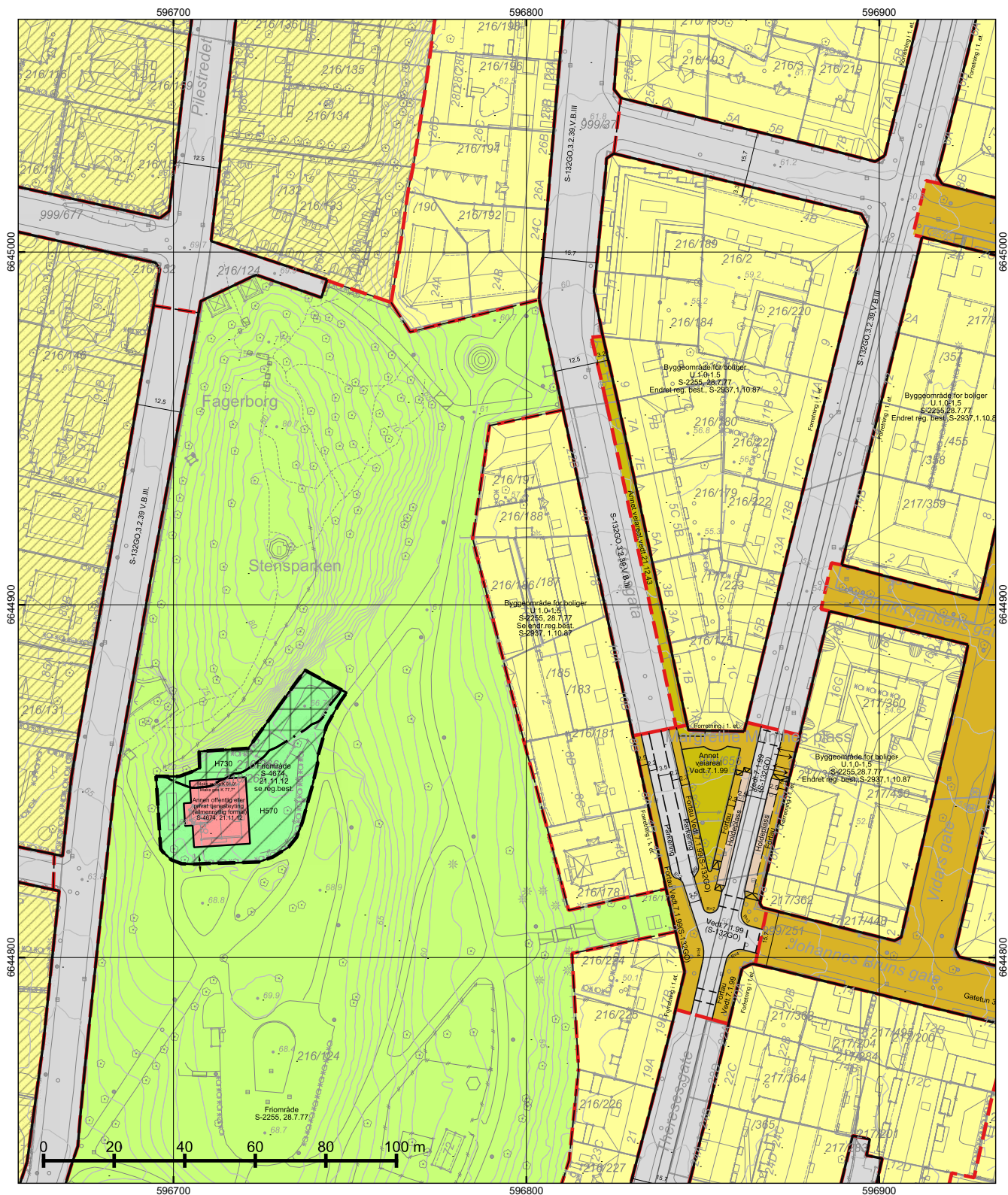
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.11.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3


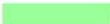
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 135996/ 86501070	Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV
Adresse: STENSGATA 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/186	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	3040 - Friområde

	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

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

 Plangrense (gammel lov)

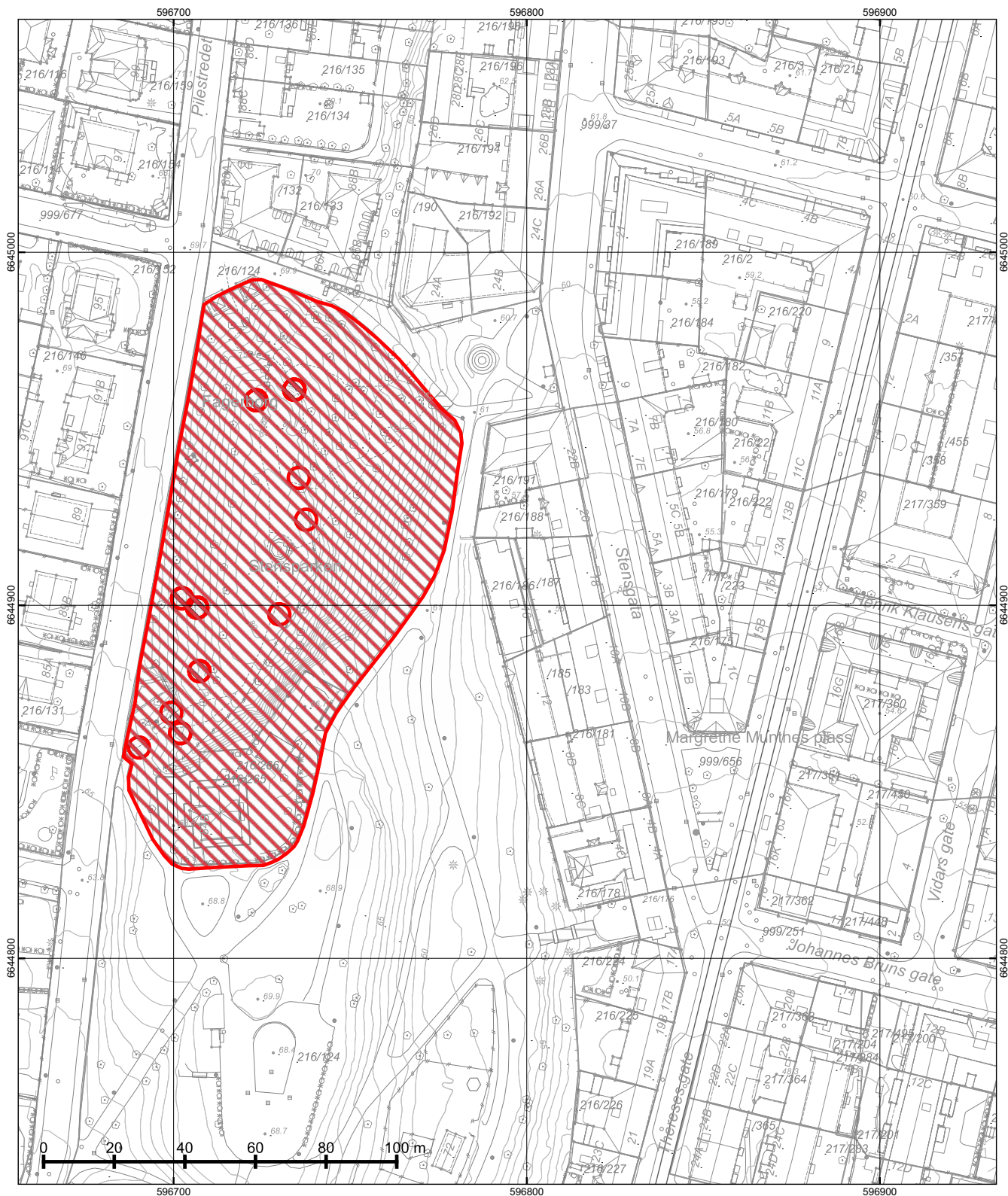
 Plangrense (ny lov)

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 06.11.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

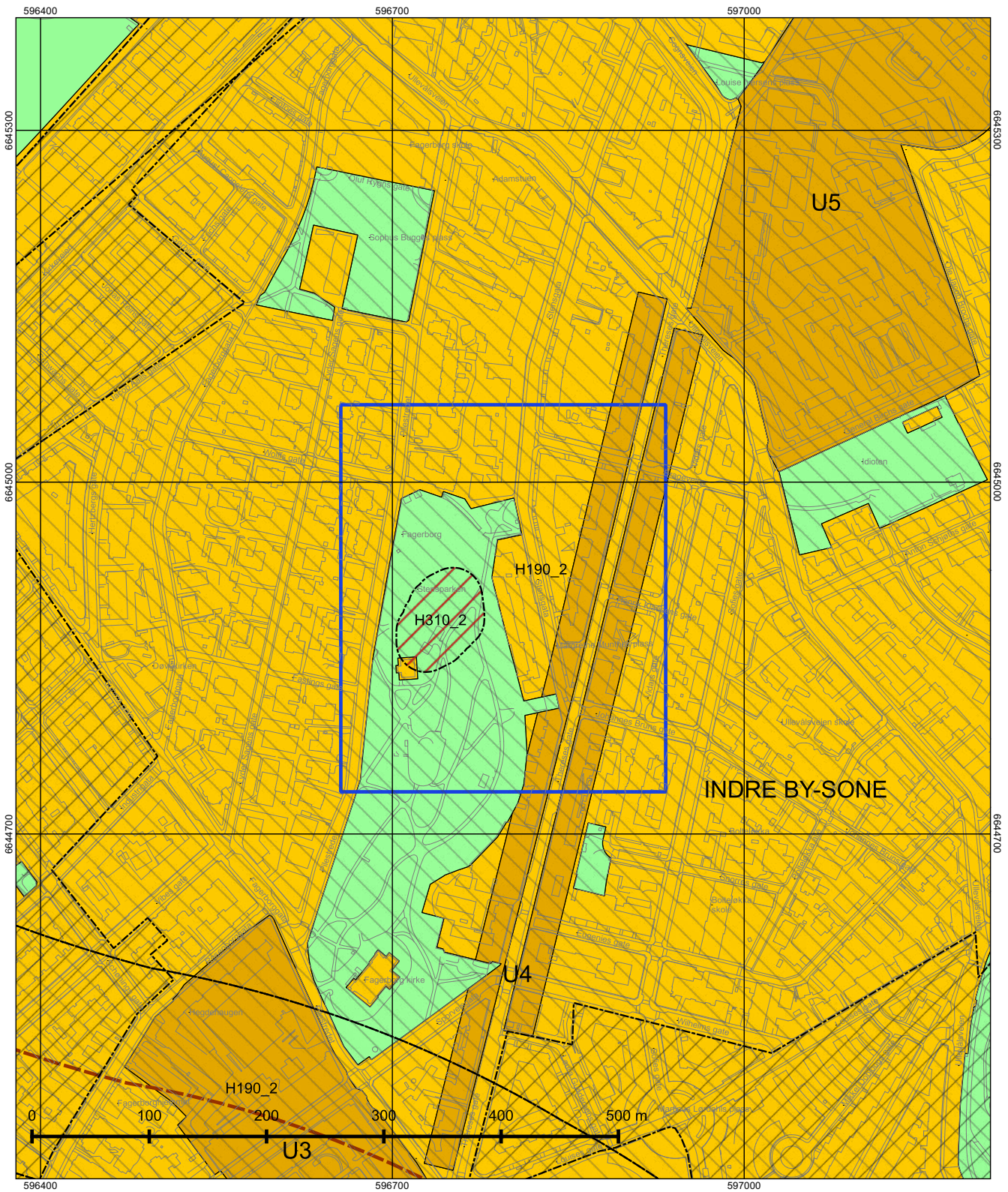
**Naturmangfold**

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135996/ 86501070	Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV
Adresse: STENSGATA 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/186	

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





Oslo

Dato: 06.11.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 135996/86501070  
 Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Protokoll til årsmøte 2024 for Stensgt 16 Sameie

Organisasjonsnummer: 985776342

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tom Nyquist er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gerd Skår og Catherine Pyle er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap





## Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70.000,-.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ada Stenstad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ada Stenstad

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Vibecke Finkenhagen Feen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vibecke Finkenhagen Feen

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Catherine Pyle (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Catherine Pyle



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6433

Stensgt 16 Sameie

## Velkommen til årsmøte i Stensgt 16 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6433>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stensgt 16 Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Nyquist er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gerd Skår og Catherine Pyle er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

### Vedlegg

1. 6433 Stensgt 16\_årsrapport.pdf

---

### Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70.000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-

---

### Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ada Stenstad

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vibecke Finkenhagen Feen

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Catherine Pyle
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Nyquist	2023-2024
Styremedlem	Vibecke Finckenhagen Feen	2022-2024
Styremedlem	Gerd Oddrun Skår	2023-2025

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [stensgt16@styrerommet.no](mailto:stensgt16@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Stensgt 16 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Stensgt 16 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985776342, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216        186

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Stensgt 16 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596793.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Styrets arbeid**

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter og har behandlet totalt 27 saker. I tillegg er det avholdt 4 byggemøter i forbindelse med utskifting av heisen

### **Styrets arbeid i perioden:**

#### Utskifting av heisen:

Deltatt på befaringer, byggemøter og overtakelsesforretning i forbindelse med utskifting av heisen.

#### TV/bredbånd:

Det er sendt ut henvendelser til leverandører på TV/bredbånd. Det har dessverre ikke lyktes i å få inn priser da sameiet har for få seksjoner.

#### Strøm:

Skiftet leverandør av strøm fra Fortum til Entelios

#### Budsjett:

Utarbeidet budsjett for 2024

#### Serviceavtaler:

Oppfølging av avtaler med Schneider Electric AS (brannalarm), Schneider AS (heis), Rene Bygårder AS (vaktmester) og Rene Trapper AS (renhold).

#### Reklamasjoner.

Oppfølging av reklamasjoner

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 384 539.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 81.000,- til løpende drift og vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensgt 16 Sameie.

### **Lån**

Stensgt 16 Sameie har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Årsmøtet i Stensgt 16 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Stensgt 16 Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 1.629.829. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 6. mai 2024  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



**Håkon Sundby**  
Statsautorisert revisor

**STENSGT 16 SAMEIE**  
**ORG.NR. 985 776 342, KUNDENR. 6433**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 110 569	1 042 788	1 111 000	1 166 000
Andre inntekter	3	198	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 110 767</b>	<b>1 042 788</b>	<b>1 111 000</b>	<b>1 166 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-4 230	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-10 000	-30 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-10 900	-10 075	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-50 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-68 681	-66 030	-69 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-129 125	-130 483	-107 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 675 651	-344 198	-1 766 000	-81 000
Forsikringer		-46 207	-37 522	-41 000	-51 000
Kommunale avgifter	9	-242 489	-159 399	-221 000	-210 000
Energi/fyring		-76 609	-80 061	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 524	-126 732	-135 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-96 627	-82 991	-94 000	-105 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 564 274</b>	<b>-1 071 720</b>	<b>-2 594 500</b>	<b>-846 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 453 506</b>	<b>-28 932</b>	<b>-1 483 500</b>	<b>320 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 626	4 730	0	0
Finanskostnader	12	-188 949	-70 652	-170 000	-215 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 322</b>	<b>-65 922</b>	<b>-170 000</b>	<b>-215 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 629 829</b>	<b>-94 853</b>	<b>-1 653 500</b>	<b>105 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 629 829	-94 853		



**STENSGT 16 SAMEIE**  
**ORG.NR. 985 776 342, KUNDENR. 6433**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		78 562	71 329
Driftskonto OBOS-banken		122 295	15 152
Sparekonto OBOS-banken		223 101	516 752
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>423 993</b>	<b>603 233</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>423 993</b>	<b>603 233</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 560 108	-930 279
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 560 108</b>	<b>-930 279</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 944 647 1	468 745
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 944 647 1</b>	<b>468 745</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 608	15 381
Leverandørgjeld		11 744	28 196
Påløpte renter		19 102	7 524
Påløpte avdrag		0	13 665
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 454</b>	<b>64 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>423 993</b>	<b>603 233</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2024

Styret i Stensgt 16 Sameie

Tom Nyquist/s/

Vibecke Finckenhagen Feen/s/

Gerd Oddrun Skår/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 110 569
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 110 569</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ukjent innbetaling	198
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>198</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 900.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
Heiskonsulenten AS	-124 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-129 125</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 520
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 593 547
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 584
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 675 651</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 011
Renovasjonsavgift	-116 478
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-242 489</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-50 719
Renhold ved firmaer	-43 092
Andre fremmede tjenester	-314
Bank- og kortgebyr	-2 518
Øreavrunding	15
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 627</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 766
Andre renteinntekter	1 860
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 626</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-186 949
Etableringsgebyr	-2 000

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-188 949**


---

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Opprinnelig 2015		-3 000 000	
Nedbetalt tidligere		1 531 255	
Nedbetalt i år		-1 531 255	
			0
Obos-Banken AS			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2023		-3 000 000	
Nedbetalt i år		55 353	
			-2 944 647
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-2 944 647</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 6433 Selskapsnavn: Stensgt 16 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Tom Nyquist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gerd Skår og Catherine Pyle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Ada Stenstad

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Vibecke Finkenhagen Feen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Catherine Pyle



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Sameiet Stensgt. 16



## VEDTEKTER

for

**Stensgt. 16 Sameie, org. nr. 985776342**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med årsmøte 11.04.2018.  
Sist endret på årsmøtet 07.04.21.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Stensgt. 16 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.05.2003.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 186 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 19 av bruksenhetene har tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av balkonger slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### **1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.



# Sameiet Stensgt. 16



(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

## **2-2 Godkjenning av ny eier**

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

# Sameiet Stensgt. 16



(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **2-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) 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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

# Sameiet Stensgt. 16



Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet har ingen parkeringsplasser

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) 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.

# Sameiet Stensgt. 16



(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



# Sameiet Stensgt. 16



(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

# Sameiet Stensgt. 16



## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

# Sameiet Stensgt. 16



## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

# Sameiet Stensgt. 16



(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 8-3 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.

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.



# Sameiet Stensgt. 16



## **8-5 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.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) 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.

(2) 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.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

# Sameiet Stensgt. 16



(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjettet for inneværende år
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

## **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

# Sameiet Stensgt. 16



(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

# Sameiet Stensgt. 16



- 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

## **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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



# Sameiet Stensgt. 16



- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

# Sameiet Stensgt. 16



## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Sameiet Stensgt. 16



## Husordensregler

Velkommen til Sameiet Stensgt. 16

-  Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I visse sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.
-  Utgangsdørene skal alltid være lukket og holdes låst.
-  Unngå unødig støy i leilighet, trapper i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Det skal være ro i leiligheten etter kl. 23.00 alle dager. Virksomhet som medfører støy, for eksempel bruk av drill og banking, er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, samt mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager. Søndager er dette ikke tillatt. De nærmeste naboene bør varsles når det holdes større selskaper eller fester. Barnevogner, sykler, ski, redskaper ol skal ikke oppbevares i trapperom, oppganger og korridorer.
-  Dyrehold er tillatt, men hund skal alltid holdes i bånd på sameiets område og skal luftes utenfor tomten. Eierens skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret. Dyrene må aldri komme til i sandkasser, blomsterbed etc. for å gjøre fra seg.  
  
Det er **ikke** tillatt å legge ut mat til fugler på bakken, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
-  Vinduene i trapperommene må ikke stå åpne om nettene.

# Sameiet Stensgt. 16



6.  Søppel skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne i søppelrommet. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokkene kan legges ordentlig på. Bruk alle beholderne og unngå søl i og rundt på søppelrommet. Beholdere skal kun brukes til husholdningsavfall. Papir/aviser legges i beholdere for papir. Større ting som skal kastes, MÅ ikke henses i søppelrommet eller på andre områder i sameiet. Hver enkelt beboer må fjerne dette selv.
7.  Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Tilgrising med søppel må selvfølgelig ikke forekomme.
8.  Skilt til ringetablå/postkasse skal bestilles gjennom styret i sameiet. Det samme gjelder for nøkler til fellesarealer
9.  Oppsetting av markiser, blomsterkasser eller eksteriørmessige endringer må kun skje etter forutgående godkjennelse fra styret.
10.  Grilling på terrassen er kun lov med elektrisk grill eller gassgrill med lokk.
11.  Alle beboere har fått utdelt brannslukningsapparat. Dette er sameiets eiendom og skal følge leilighetene.
13.  Møteplass for alle beboere ved brann skal være i Stensgata utenfor inngangen

# Stensgata 16

Nabolaget Stensparken - vurdert av 141 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	3 min	0.3 km
Stensgata Linje 19N	3 min	0.3 km
Majorstuen Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	18 min	1.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	26 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.9 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	8 min	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	15 min	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	20 min	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	6 min	0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	11 min	0.9 km
Heltberg Bislett	10 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min	0.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

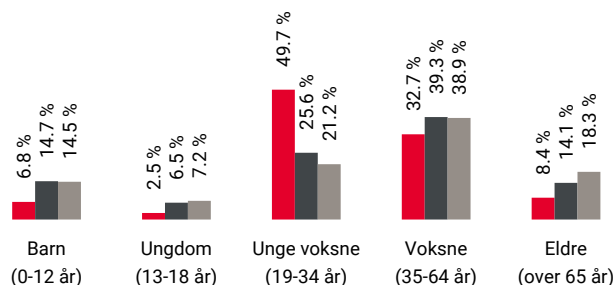
Veldig bra 83/100



## 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) 68 barn	6 min	0.4 km
Fagerborggaten barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min	0.5 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 42 barn	8 min	0.6 km

## Dagligvare

Joker Theresesgate Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	4 min	0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



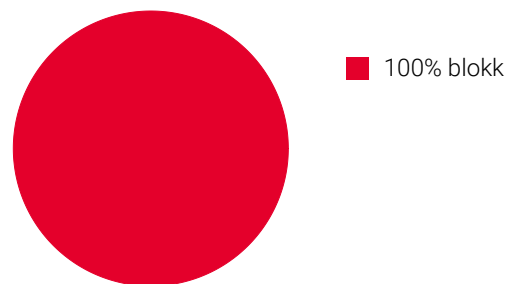
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Stensparken - balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Ullevålsvn. spesialscole	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.4 km	
🏃 The Work Out	5 min	🚶
🏃 EVO Adamstuen	6 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!»

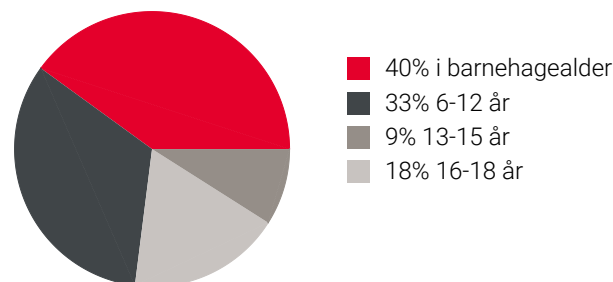
Sitat fra en lokalkjent



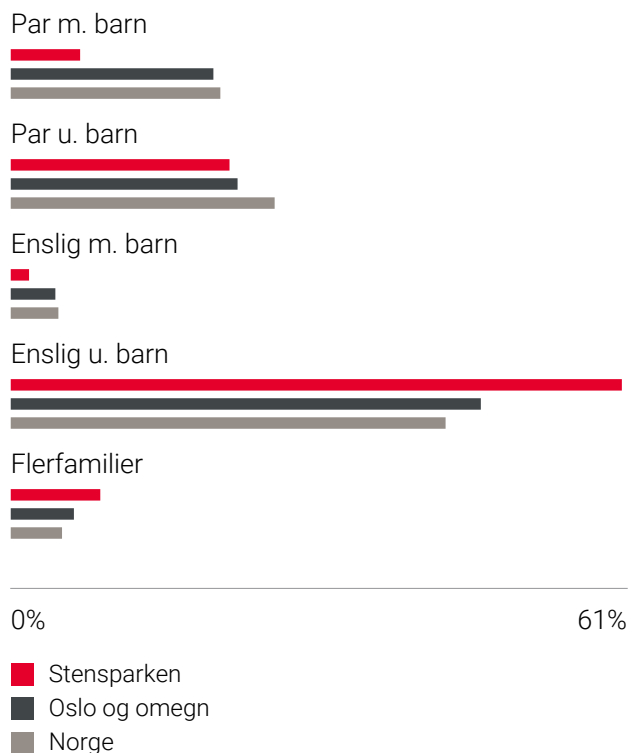
## Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	15 min	🚶
📦 Boots apotek Bislett	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

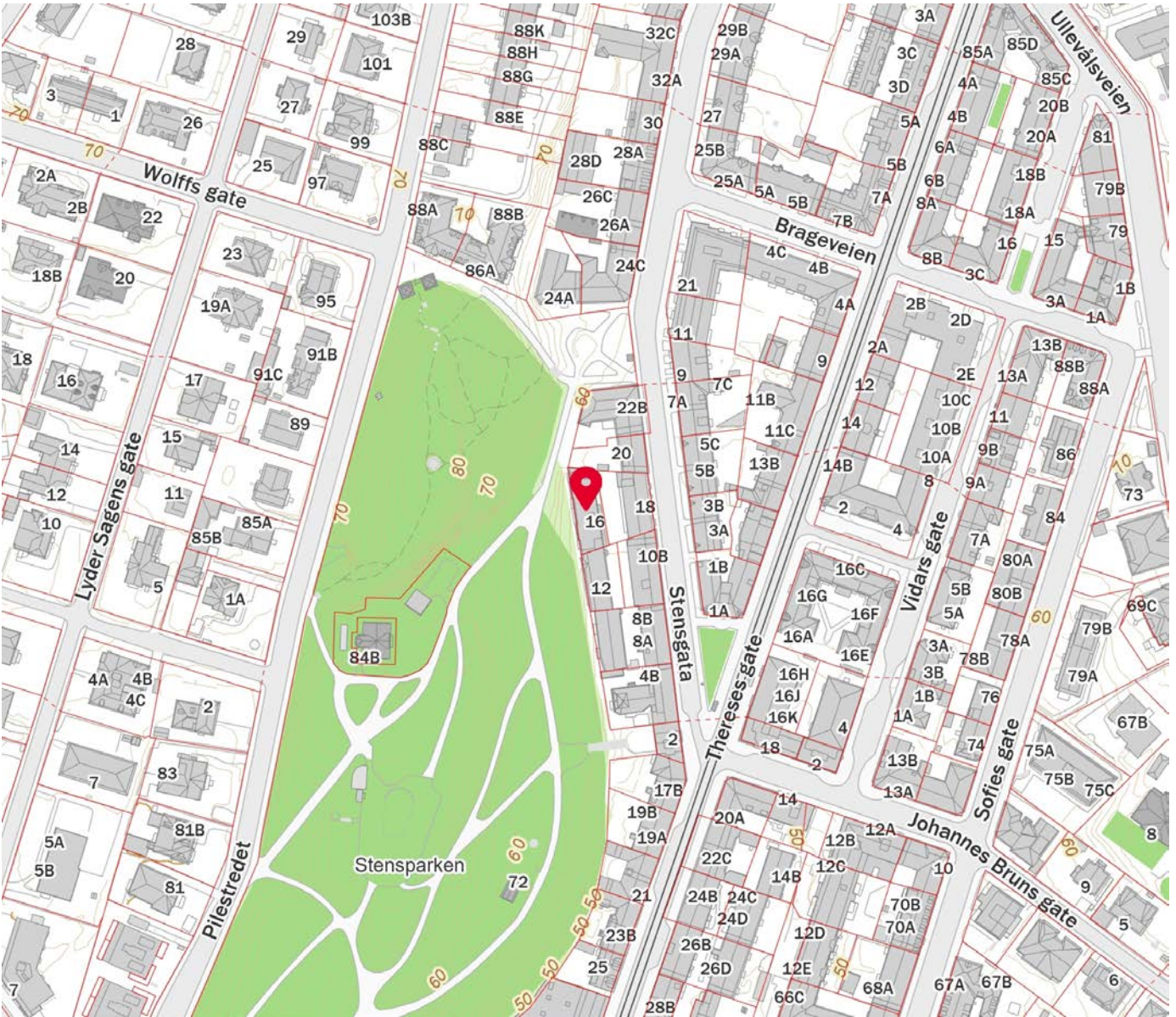


## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Stensgata 16  
0358 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jonas HuserTelefon: 913 68 759  
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre