NORDVIK

Stensberggata 12

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Stensberggata 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og moderne 3-roms med balkong - Garasjeplass, heis og felles takterrasse - V.vann/fyring inkl. - Kjøkken 2022

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 660,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Stensberggata 12! En innbydende 3-roms leilighet med etterspurte fasiliteter og attraktiv beliggenhet! Leiligheten har flere gode kvaliteter som bidrar til en behagelig hverdag. Her får du både balkong, heisadkomst, garasjeplass, og tilgang til felles takterrasse. God takhøyde og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære i alle rom. Boligen holder en god standard, og bygget er fra 2003.

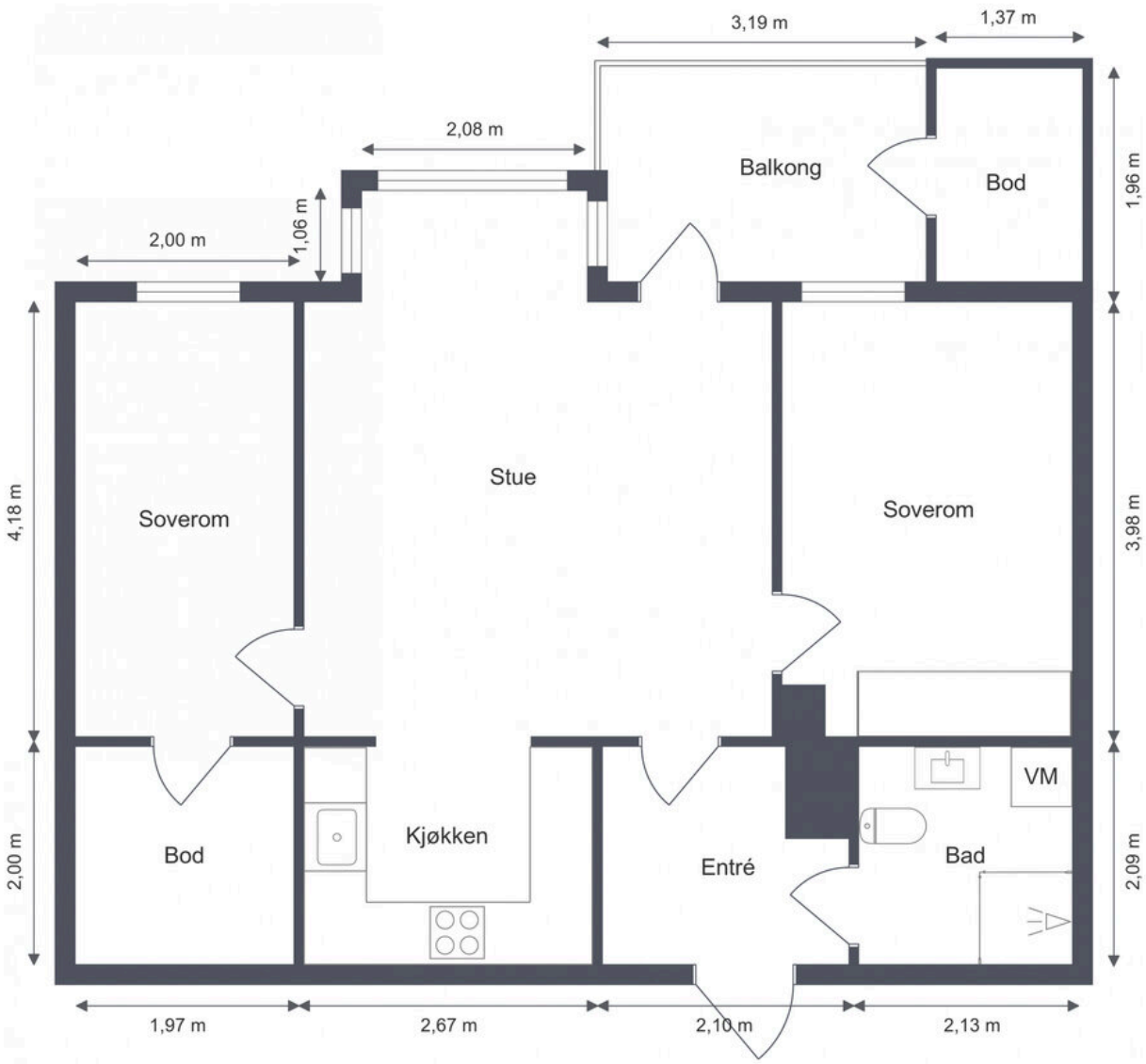
Leiligheten tilbyr det beste fra to verdener med en tilbaketrukket og behagelig beliggenhet, samtidig som du har kort vei til "alt"!

Høydepunkter:

- Innholdsrik 3-roms
- Balkong på 6 m²
- Akonto fjernvarme og internett inkl
- Innvendig bod og bod på balkong
- Kjøkken 2022
- Garasjeplass med elbillader
- Heisadkomst
- Felles takterrasse

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 64 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


































ELLINOR



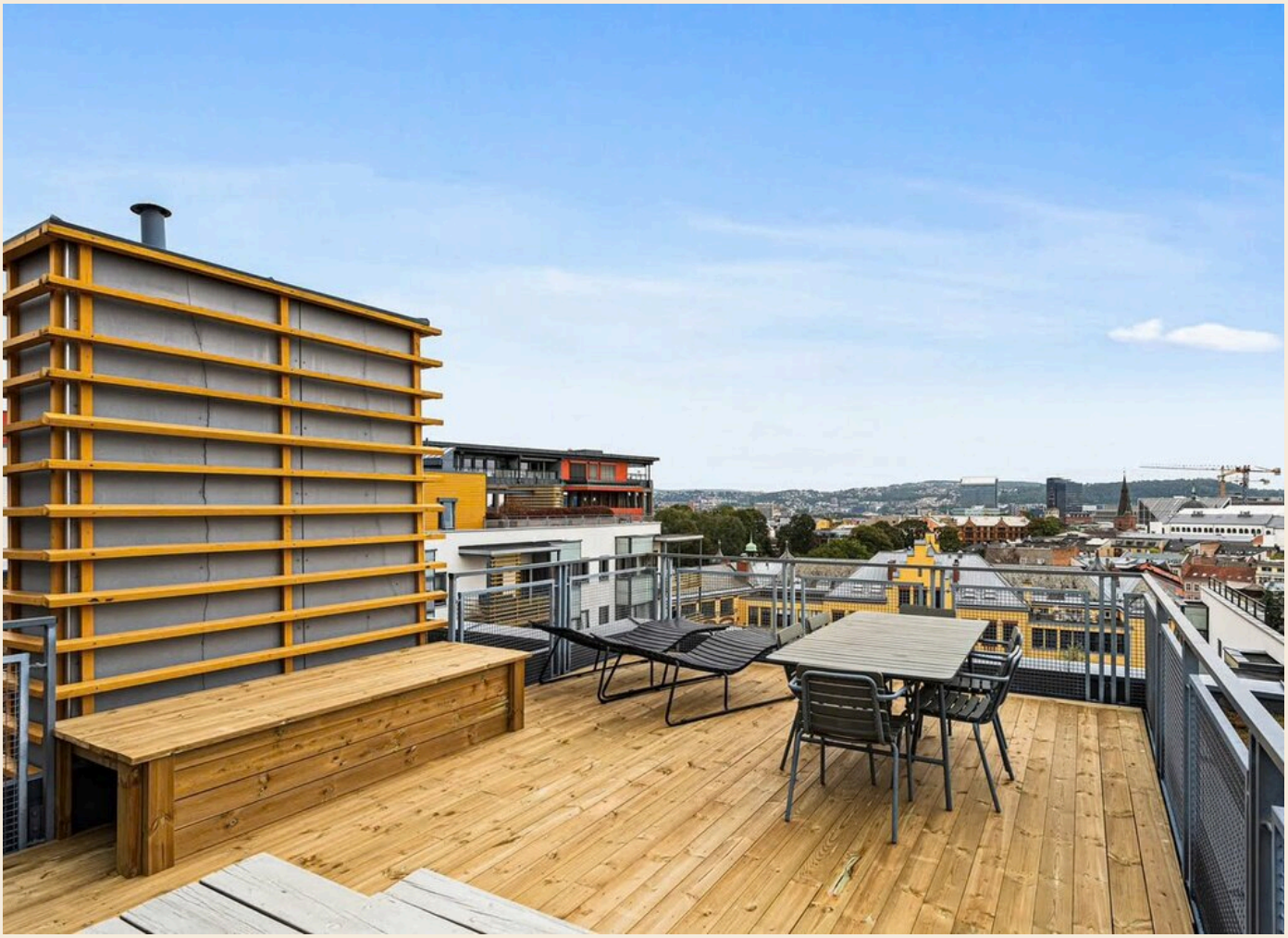





Whirlpool








Stensberggaten 12






Stensberggaten 12
12

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0269/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 12, 0170 OSLO
Gnr 208, bnr 918, snr 62 i Oslo kommune

Selgere
Tor Selen
Karoline Selen

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 009 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 61 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom, og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.

Leiligheten har to boder, én innvendig og én utvendig ved balkong. Det er også mulighet for å leie bod i kjelleren via sameiets styre.

Entré
Allerede i det du trer inn i leiligheten får du et godt førsteinntrykk. Entréen er romslig og praktisk, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det enkelt å holde det ryddig og oversiktlig.

Stue
Stuen og kjøkkenet utgjør boligens naturlige samlingspunkt - et lyst, luftig og innbydende rom med god takhøyde og en behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe, salongbord og TV-benk, samt spisebord. De store vindusflatene sørger for rikelig med dagslys og gir rommet en lys og luftig følelse. Fra stuen er det direkte utgang til den flotte balkongen, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her kan du starte dagen med en kopp kaffe, eller nyte lune sommerkvelder med ettermiddags- og kveldssol. Balkongen ligger skjermet og lunt til, og kan derfor benyttes store deler av året. Fra balkongen er det direkte inngang til en svært praktisk bod, som gir verdifull ekstra oppbevaringsplass.

Kjøkken
Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og har et tidløst og moderne uttrykk. Innredningen består av glatte fronter, benkeplater i steinkompositt og ventilator. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Alle hvitevarene på kjøkkenet

medfølger leiligheten ved salg.

Soverom
Hovedsoverommet er et behagelig og romslig rom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet er et fleksibelt rom som kan tilpasses ulike behov. Det fungerer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I tilknytning til soverommet finner du en praktisk innvendig bod som gir gode muligheter for oppbevaring.

Bad
Leiligheten har et pent, flislagt bad. Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeår. Badet er innredet med veggmontert WC, servant og dusj, og har plass og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med varmekabler.

Takterrasse
Som beboer i sameiet har du tilgang til en fantastisk takterrasse som byr på et flott uterom med svært gode kvaliteter. Her kan du nyte solen gjennom hele dagen og samtidig ta inn panoramautsikten over byen.
Takterrassen er tilrettelagt for både avslapning og sosialt samvær, med flere hyggelige sittegrupper og solsenger.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 62.

Det er montert elbillader. Lading betales via eget ladeabonnement. Current: 91,25 kr per måned.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Selger har i sin eiertid montert beskyttelse (glassplate) bak stekeplate og vask på kjøkkenet, ny lysarmatur på kjøkken, ny taklampe over spisebord med fjernstyrt og dimbar bryter, og ekstra strømuttak på kjøkken.
Lysarmatur og taklampe er fastmontert og medfølger boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi har byttet ut dorullholder på vegg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Modulbad fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nye lysarmaturer og stikkontakter på kjøkken (2022) og bytte av én jordfeilautomat (april 2025), utført av faglært elektriker, ikke gjennom registrert elektroforetak. Vi har i tillegg hengt opp to lamper selv. Manglende samsvarserklæring gjelder også arbeid før vår eiertid: ifølge salgsoppgaven fra 2022 la forrige eier opp ny kurs og el-arbeider på kjøkken samt ladeboks i garasjen (via sameiet).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks til el-bil i felles garasjekjeller, montert av forrige eier (via sameiet) før vår overtakelse i 2022. Vi har ingen dokumentasjon for arbeidet. Laderen medfølger boligen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service på ventilasjonsaggregatet (VX 400 EV/B) 18.02.2025 ved Aarseth Boligventilasjon AS. Viftemotor for tilluft og to kondensatorer ble byttet. Den gamle viften var utslitt; ny vifte er av nyere type og i metall. Faktura foreligger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke

er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi har selv montert en glassplate som beskyttelse på kjøkkenveggen bak platetopp og vask, limt med silikon. Glass fra Glassmester1, kvittering foreligger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Viser til tilstandsrapportens omtale av riss i flisefuger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Entrédøren streifer karmen ved åpning og lukking. Viser til tilstandsrapporten.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Én jordfeilautomat i sikringsskapet ble upålitelig og ble byttet av faglært elektriker i april 2025. Ingen problemer etter dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Varmestyringen (Danfoss Link) for radiatorene har ved noen anledninger slått på varmen i et annet rom enn det som ble valgt, og tidsplanfunksjonen følger ikke alltid innstillingene. Vi vet ikke om det skyldes vår egen betjening eller appen. Romnavn og temperaturer vises riktig i app og på display. Viftemotoren for tilluft i ventilasjonsaggregatet ble byttet 18.02.2025 av Aarseth Boligventilasjon AS. Ingen problemer etter dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Tilstandsrapport fra Snare Boligvurdering AS, befaring 24.03.2026, referanse 2026-0317. Rapporten følger salgsoppgaven. I tillegg foreligger tilstandsrapport og salgsoppgave fra vårt eget kjøp i 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppmålt i tilstandsrapporten fra Snare Boligvurdering AS (befaring 24.03.2026) etter NS 3940:2023: totalt BRA 64 m², BRA-i 61 m², BRA-e 3 m² og TBA 6 m². Areal er også oppgitt i salgsoppgaven fra vårt kjøp i 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet planlegger oppgradering av heiser og takterrasser. Vi kjenner ikke kostnadsanslag, finansiering eller tidsplan for tiltakene, og vet ikke om de er vedtatt eller under utredning. Siste årsmøteprotokoll og budsjett kan innhentes fra forretningsfører. I tillegg er internettandelen i felleskostnadene varslet økt med 34 kr/mnd. Felleskostnadene er i dag 3 660 kr/mnd

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.
Nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,95 meter.
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,46 meter ved stikkprøver i oppholdsrom, med enkelte lavere nedsenk hvor høyden er ca. 2,20 meter. Avvik kan forekomme.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Dører
Dørbladet til entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.

Overflater · Bad - 3. etasje
Det er observert riss i flisefugene.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Gulvoverflater i kjøkken

Det er registrert området på gulvet under kjøkkenvasken hvor gulvoverflaten har noe sprekker/glipper i skjøter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og håndløper
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vitrineskap
- Hyller (soverom, stue)
- Skap/hyller i innvendig bod

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligenhetene kan bare nyttes til boligformål. Omfattende korttidsutleie, pensjonat-, hotelleller hospitslignende virksomhet er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.
Det er installert waterguard.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 4 566 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 660,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, brannvarslingsanlegg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, m.m.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon.

Herav:
- Brannvarslingsanlegg: kr 75,00
- Akonto energi: kr 439,30
- Internett: kr 199,00
- Andel felleskostnader: kr 2 947,02

Internettandelen i felleskostnadene varslet økt med 34 kr/mnd.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 662 581,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 650 323,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Stensberggaten 10-14 Boligsameie, orgnr. 985663831

Om sameiet
Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie.

Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen. Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

SBS er en del av Pilestredet Park og er gjennom det forpliktet til å følge de regler som gjelder for Pilestredet Park Økodrift.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Det er ingen fellesgjeld per 17.08.2026.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styret har valgt å sette opp et enkelt budsjett for 2026 med bare kjente poster. Det viser at sameiet har relativt lite handlingrom ift. ukjente utgifter og til vedlikehold/oppgraderinger.

Oppgradering av heisen i nr. 14 vil komme på rett under en million. Spiler på fasadene må skiftes innen rimelig tid. Kledningen i øverste etasjer er i relativt dårlig stand og utvendige vegger må males etter hvert. I tillegg kommer innvendig vedlikehold.

Styret ønsker også å bygge opp egenkapital til å takle uforutsette utgifter, iflg. vedtektenes 6.2.

De karakteristiske orange spilene på bygget er i dårlig forfatning og må byttes. Dette er vurdert som en betydelig kostnad. Styret undersøker alternative løsninger og materialvalg, men kartlegger foreløpig det arkitektoniske handlingsrommet. I denne prosessen vil styret kontakte nabosameier i Pilestredet Park samt Plan- og bygningsetaten for å avklare rammebetingelser.

Kledningen i de øverste etasjene viser tegn til betydelig slitasje. Det må utredes om det er tilstrekkelig med vedlikehold, eller om deler av kledningen må skiftes ut for å sikre bygningsmassen.

Det er lagt inn en betydelig økning i budsjettet for kommunale kostnader for å ta høyde for de stigende satsene. Det budsjetteres med kr 1.400.000, - til dette i år.

Det er installert nye målere for varme og varmtvann i samtlige leiligheter. Kostnaden per seksjon er estimert til ca. kr 3 500,-. Kostnaden betales av kjøper/ny eier dersom gebyret faktureres etter overtakelse.

Sameiet har i dag utgifter til avfallshåndtering som overstiger de ordinære kommunale gebyrene. Dette skyldes i stor grad feilsortering, hvor gjenstander som lamper, madrasser og annet spesialavfall kastes i husholdningsavfallet eller hensettes i søppelrommet. Da renovasjonsetaten ikke tar med seg slikt avfall, må sameiet bestille og betale for ekstra bortkjøring. Vi minner om at den enkelte beboer selv er ansvarlig for å levere spesialavfall til gjenvinningsstasjon.

Det ble orientert om en korreksjon i budsjettforslaget, da arbeidsgiveravgift på styrehonorar må legges til i de totale personalkostnadene.

For å sikre finansiering av de planlagte vedlikeholdsprosjektene, har styret besluttet å øke fellesutgiftene med 10 % fra og med 2. kvartal. Økningen skal bidra til å bygge opp et vedlikeholdsfond for å dekke de varslede utbedringene. Videre vil styret skjerpe rutinene for innkreving av felleskostnader som følge av gjentatte tilfeller av betalingsmislighold.

Sameiets regnskap og budsjett, samt innkalling og protokoll fra årsmøte ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2287622

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 521 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt. Det er mange ulike matbutikker, høyt rangerte restauranter, hyggelige kafeer og vinbarer, samt parker i umiddelbar nærhet. Et populært og veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til nydelige St.Hanshaugen park. På sommerstid er det uteservering, lekeplasser og hyggelige turmuligheter her. St. Hanshaugen byr på et stort utvalg nisjebutikker og kafeer som bl.a. Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans, Espressohouse, Baker Hansen og Åpent bakeri. Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Coop finner du rett utenfor døren. Kort vei til Vinmonopolet, apotek, post, frisør mm. Få minutters gange også til sentrum, Majorstuen med Hegdehaugsveien/Bogstadveiens store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer.

På Bislett, Grünerløkka og Alexander Kiellands plass finner du alt du trenger til hverdagen. På Alexander Kiellands plass finnes blant annet Coop, Ark, Nille, Apotek1, Vinmonopolet. I tillegg finnes det diverse caféer, take-away-restauranter og sushibarer i nærmiljøet.

For den treningsglade finnes et stort utvalg. Bislett stadion ligger også like ved. Av treningssentre kan man blant annet velge mellom SATS Bislett, Fresh Fitness St.Hanshaugen og Athletica Centrum. Mulighet også for å gå turer i flere parkområder og turstier ved Akerselva som tar deg til Maridalsvannet og Bjørvika. Området byr på flotte løpemuligheter, med naturskjønne ruter rundt Vestre gravlund og gjennom St. Hanshaugen park.

God offentlig kommunikasjon med bussholdeplass Stensberggata 14 i umiddelbar nærhet med bussnummer 21- og 37,-, Bussene tar deg raskt og effektivt til Aker Brygge/Tjuvholmen, Oslo S, Nydalen, Sagene, Veterinærhøyskolen, Handelshøyskolen BI. Trikkeplassen Frydenlund ligger kun 6 minutter med gange fra leiligheten med trikk nummer 17, 18 og 19.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMET, AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil i grønne omgivelser, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Stensberggata 17A - utskifting av avløpsrør mellom 1. og 2.etasje
Saksnummer: 202608017

Stensberggata 17 B - ombygging
Saksnummer: 202515469

Dovregata 5B - oppføring av balkong
Saksnummer: 202608350

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

301/208/918/62:
30.01.2003 - Dokumentnr: 5919 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2026 - Dokumentnr: 931748 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.01.2003 - Dokumentnr: 5919 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 599/98845
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-153.

30.09.2005 - Dokumentnr: 64819 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:948
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 56 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 937,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stensberggata 12

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...	7 min

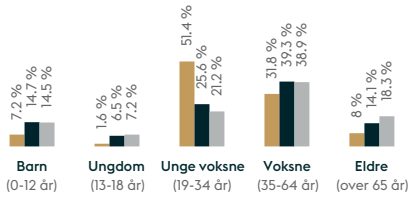
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	2 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Barnehager

Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Lille bislett	6 min
Treningshuset	8 min
SATS Bislett	8 min

«Fantastisk hyggelig sted. Stille og fredelig, samt umiddelbar nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Stensberggata 12
0170 Oslo

Referanse: 2026-0317
Matrikkel: 301-208/918/0/62
Befaringsdato: 24.03.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **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.

TG 1 **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.

TG 2 **Vesentlige avvik.** 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.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 Vesentlige avvik 4 forhold

Dører
Dørbladet til entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.

Overflater · Bad - 3. etasje
Det er observert riss i flisefugene.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 3. etasje
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Gulvoverflater i kjøkken
Det er registrert området på gulvet under kjøkkenvasken hvor gulvoverflaten har noe sprekker/glipper i skjøter.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 3. etasje

HMS Helse, miljø og sikkerhet 2 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Rekkverk og håndløper
Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Elektrisk anlegg
På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

REGISTRERTE AVVIK

1. Dørbladet til entrédøren treffer karmen ved åpning/lukking.
   Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Balkong/terrasse ol. TG 1

Nordvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,95 meter.

Vurderte forhold
Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 3. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Hvite himlingsplater i metall.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 25 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.
   Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert området på gulvet under kjøkkenvasken hvor gulvoverflaten har noe sprekker/glipper i skjøter.
   Konsekvens: Dette tyder på at gulvet har vært utsatt for vann eller fukt over tid. Konsekvensen er i hovedsak kosmetisk.



Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold
Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold
Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ukjent

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Det er opplyst om enkelte arbeider utført på anlegget, uten samsvarserklæring. Eksempel montering av lamper, bytte av sikring og nye lysarmaturer og stikkontakt i kjøkken.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,46 meter ved stikkprøver i oppholdsrom, med enkelte lavere nedsenk hvor høyden er ca. 2,20 meter. Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbillader. Parkeringsplass og bod er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

TOTALT AREAL

64 m²	61 m²	3 m²	–	6 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2003)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
3. etasje	61 m²	3 m²	-	**64 m²**	6 m²
Sum Leilighetsbygg	**61 m²**	**3 m²**	**-**	**64 m²**	**6 m²**

Romfordeling

3. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bod 2 BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **202 · Diverse arbeider på elektrisk anlegg.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Stensberggata 12, 0170 Oslo**
Matrikkel: **301-208/918/0/62**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Tor Øystein Selen og Karoline Selen**

Kunde: **Tor Øystein Selen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **24.03.2026**

Tilstede ved befaring: **Karoline Selen (Eier), Daniel Snare (Sakkyndig)**

Rapportdato: **06.08.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0269/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 12, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Tor Selen, Karoline Selen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2015151.2.1
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har byttet ut dorullholder på vegg

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Modulbad fra byggeår

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nye lysarmaturer og stikkontakter på kjøkken (2022) og bytte av én jordfeilautomat (april 2025), utført av faglært elektriker, ikke gjennom registrert elektroforetak. Vi har i tillegg hengt opp to lamper selv. Manglende samsvarserklæring gjelder også arbeid før vår eiertid: ifølge salgsoppgaven fra 2022 la forrige eier opp ny kurs og el-arbeider på kjøkken samt ladeboks i garasjen (via sameiet).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks til el-bil i felles garasjekjeller, montert av forrige eier (via sameiet) før vår overtakelse i 2022. Vi har ingen dokumentasjon for arbeidet. Laderen medfølger boligen.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonsaggregatet (VX 400 EV/B) 18.02.2025 ved Aarseth Boligventilasjon AS. Viftemotor for tilluft og to kondensatorer ble byttet. Den gamle viften var utslitt; ny vifte er av nyere type og i metall. Faktura foreligger.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har selv montert en glassplate som beskyttelse på kjøkkenveggen bak platetopp og vask, limt med silikon. Glass fra Glassmester1, kvittering foreligger.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Viser til tilstandsrapportens omtale av riss i flisefuger.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Entrédøren streifer karmen ved åpning og lukking. Viser til tilstandsrapporten.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Én jordfeilautomat i sikringsskapet ble upålitelig og ble byttet av faglært elektriker i april 2025. Ingen problemer etter dette.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmestyringen (Danfoss Link) for radiatorene har ved noen anledninger slått på varmen i et annet rom enn det som ble valgt, og tidsplanfunksjonen følger ikke alltid innstillingene. Vi vet ikke om det skyldes vår egen betjening eller appen. Romnavn og temperaturer vises riktig i app og på display. Viftemotoren for tilluft i ventilasjonsaggregatet ble byttet 18.02.2025 av Aarseth Boligventilasjon AS. Ingen problemer etter dette.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport fra Snare Boligvurdering AS, befaring 24.03.2026, referanse 2026-0317. Rapporten følger salgsoppgaven. I tillegg foreligger tilstandsrapport og salgsoppgave fra vårt eget kjøp i 2022.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppmålt i tilstandsrapporten fra Snare Boligvurdering AS (befaring 24.03.2026) etter NS 3940:2023: totalt BRA 64 m², BRA-i 61 m², BRA-e 3 m² og TBA 6 m². Areal er også oppgitt i salgsoppgaven fra vårt kjøp i 2022.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Sameiet planlegger oppgradering av heiser og takterrasser. Vi kjenner ikke kostnadsanslag, finansiering eller tidsplan for tiltakene, og vet ikke om de er vedtatt eller under utredning. Siste årsmøteprotokoll og budsjett kan innhentes fra forretningsfører. I tillegg er internettandelen i felleskostnadene varslet økt med 34 kr/mnd. Felleskostnadene er i dag 3 660 kr /mnd.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

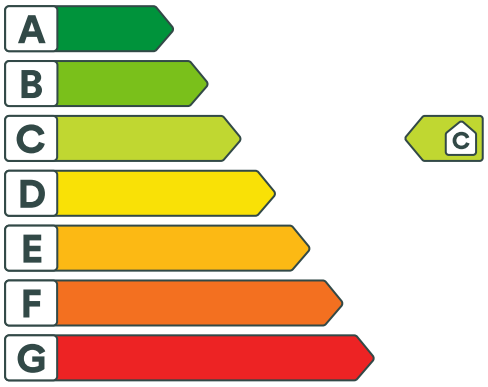
Oppdragsnummer: 36-0269/26

enova

Energiattest



Adresse	
Stensberggata 12, 0170 OSLO	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334058**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81388229**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **918**
Seksjonsnummer **62**	Bruksenhetsnummer **H0308**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
107,24 kWh/m²	**7 472 kWh**



Stensberggata 12, 0170 OSLO

Detaljering

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



Stensberggata 12, 0170 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Boliginformasjon

239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

17.08.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Bislett Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	36-0269/26
Vår ref.:	BO-2026-239-062
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	17.08.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«36-0269/26»* på andel/seksjon nummer 62 i 239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	239 - Stensberggaten 10-14 Boligsameie
Org.nr.:	985663831
Seksjons-/andelsnr.:	062
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	208/918/062
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ragnar Bell
Styrets epost:	Stensberggt-10-14@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA med polisenummer 2287622.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Stensberggata 12, 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Selen, Tor Øystein
Eier 2 iht. vårt register:	Olsen, Karoline Kjøle
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Brannvarslingsanlegg	75,00
Akonto energi	439,30
Internett	199,00
Andel felleskostnader	2 947,02
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 660,32**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 17.08.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	
Lånets saldo:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 17.08.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	5 385
Andel formue pr. 31.12.2025:	10 531

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte 2026 i Stensberggaten 10-14 boligsameie.

Avholdt: 12.03.2026 kl. 18:00.

Sted: Cochs Pensjonat.

Konstituering:
Styreleder Ragnar Bell ble valgt til møteleder.
Martin Kot ble valgt til å signere protokollen.
Frode Marsteen ble valgt til referent.

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

Antall fremmøtte: 19
Antall fullmakter: 2

Årsberetning 2025
Godkjent.

Regnskap for 2025
Ragnar informerte om et underskudd på kr 102.000,-.
Godkjent.

Revisorberetning for 2025
Godkjent.

Budsjett 2026
Ragnar kommenterte noen av budsjettpostene og åpnet for spørsmål og kommentarer fra årsmøtet:

Det er bare utarbeidet et «enkelt» budsjett med kjente større poster i tillegg til faste kostnader, det foreligger usikkerhet rundt prioritering av de større postene som vil komme som følge av nødvendig vedlikehold i årene som kommer.

Oppgradering av heis i nummer 14 vil koste ca. kr 1.000.000, -.

De karakteristiske orange spilene på bygget er i dårlig forfatning og må byttes. Dette er vurdert som en betydelig kostnad. Styret undersøker alternative løsninger og materialvalg, men kartlegger foreløpig det arkitektoniske handlingsrommet. I denne prosessen vil styret kontakte nabosameier i Pilestredet Park samt Plan- og bygningsetaten for å avklare rammebetingelser.

Kledningen i de øverste etasjene viser tegn til betydelig slitasje. Det må utredes om det er tilstrekkelig med vedlikehold, eller om deler av kledningen må skiftes ut for å sikre bygningsmassen.

Det vil bli installert ny garasjeport, utvendig brikke mot stolpen ute vil ikke fungere lenger.

Det er lagt inn en betydelig økning i budsjettet for kommunale kostnader for å ta høyde for de stigende satsene. Det budsjetteres med kr 1.400.000, - til dette i år.

Det skal installeres nye målere for varme og varmtvann i samtlige leiligheter. Kostnaden per seksjon er estimert til ca. kr 3 500,-. For å gjennomføre installasjonen vil rørlegger og representanter fra Techem ha behov for tilgang til hver enkelt boenhet. Nærmere informasjon om tidspunkt og praktisk gjennomføring vil bli sendt ut fortløpende.

Sameiet har i dag utgifter til avfallshåndtering som overstiger de ordinære kommunale gebyrene. Dette skyldes i stor grad feilsortering, hvor gjenstander som lamper, madrasser og annet spesialavfall kastes i husholdningsavfallet eller hensettes i søppelrommet. Da renovasjonsetaten ikke tar med seg slikt avfall, må sameiet bestille og betale for ekstra bortkjøring. Vi minner om at den enkelte beboer selv er ansvarlig for å levere spesialavfall til gjenvinningsstasjon.

Det ble orientert om en korreksjon i budsjettforslaget, da arbeidsgiveravgift på styrehonorar må legges til i de totale personalkostnadene.

For å sikre finansiering av de planlagte vedlikeholdsprosjektene, har styret besluttet å øke fellesutgiftene med 10 % fra og med 2. kvartal. Økningen skal bidra til å bygge opp et vedlikeholdsfond for å dekke de varslede utbedringene. Videre vil styret skjerpe rutinene for innkreving av felleskostnader som følge av gjentatte tilfeller av betalingsmislighold.

Godkjent.

Styregodtgjørelse 2026

- **Styreleder (1):** kr 150.000,-
- **Styremedlemmer (3):** kr 25.000,-
- **Valgkomité (2):** kr 3.000,-

Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Uendret fra i fjor.

Styreleder foreslo en godtgjørelse på kr 10.000, - for Thor Liavaag for frivillig arbeid med gårdsdriften.

Godkjent.

Valg av styre og valgkomité.

Innstilling fra valgkomitéen:

- Styreleder: Ragnar Bell (ikke på valg)
- Styremedlem: Tone Ruud Engen (ikke på valg)
- Styremedlem: Nicolas Deck (på valg, 2 år til 2028)
- Styremedlem: Jørn Samuelsen (på valg, 2 år til 2028)
- Valgkomité: Thor Liavaag (ikke på valg)
- Valgkomité: Frode Marsteen (ikke på valg)

Godkjent.

Innkomne forslag.

Fra styret
Styret ønsker å endre vedtektenes § 2-1 første setning.
Lyder i dag:
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.
Forslag til endring:
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. Styret skal til enhver tid ha oversikt over utleide leiligheter og leietagere. Seksjonseier plikter å oppgi leietagers navn og telefonnummer, innflyttingsdato og utflyttingsdato.

Forslaget ble debatterte grundig. Da årsmøtet var usikre på gevinsten og fryktet en betydelig økning i administrasjonskostnader, ble endringen ikke vedtatt i denne omgang.

Ikke vedtatt

Fra Thor Liavaag og Frode Marsteen
Misnøye med vaktmester og rengjøringstjenesten i sameiet. Renholdet er ikke på samme nivå som for noen år siden.

Ragnar informerte om at dette er en krevende tjeneste å få levert. Har allerede sagt opp nåværende firma.

Det kommer ny vaktmester fra 1. april. Firma Peak services overtar vaktmester og renholdstjenesten https://peakservices.no/

Det planlegges en større rengjøring før 17. mai, denne inkluderer også vask av vinduer. Boning av gulv i fellesarealer vil også blir vurdert.

Fra Martin Kot
Det er noen av plassene som har såpass ujevnt gulv og dype riller, at det fort blir en stillestående dam med saltvann man må vade gjennom, gjerne 2-3cm dyp. Denne tørker ikke opp på mange uker hvis det er nedbør. Tenker at dette heller ikke kan være så bra for armeringen i betongen?
Jeg håper dermed at utbedring av gulv kan vurderes igjen, slik at man får gjort noe med problemet.

Styret informerte om at vaktmester har sugd opp vann i løpet av vinteren med vannsuger. Det vil koste ca. kr 2.000.000, - for epoxy for begge gulvene, i tillegg vil kostnader for flytsparkling tilkomme.

Kan avhjelpes noe ved riktig innstilling av ventilasjon i garasjen.

Ikke vedtatt

Fra Ragnar Bell:
Ordensregler:

§ 6. Søppel
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. For øvrig henvises til eget miljøoppfølgingsprogram for hele Pilestredet Park.

Forandres til:
§ 6. Avfall
Beboere er forpliktet til å kildesortere avfall iht. regler fra Oslo Kommune. Restavfall, mat og
plastemballasje legges i containere for avfall. Papir og papp legges i containere for dette. Alt annet skal leveres på miljøstasjoner. Avfall og løsøre som plasseres i avfallsrommet vil bli fjernet av styret. Seksjonseier vil bli belastet med gebyr og utgifter til fjerning/ bortkjøring.

Ordensregler for garasje, boder og sykkelrom:
4. P-plassen skal ikke benyttes som lagringsplass. Dekk, bildeler og lignende anbefales lagret i privat bod. Fellesarealer i garasjen, bodområder og sykkel-stall skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg avfall. Slikt løsøre vil bli fjernet av sameiet etter rimelig varsel, og seksjonseier vil bli belastet med kr 500,- i gebyr+ utgifter til fjerning. Dette gjelder hele året. Gebyret skal inn på sameiets konto. P-plass og fellesareal skal ikke benyttes som lagringsplass.

Forandres til:
4. Garasjen, bodområder og sykkelrom skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, det gjelder også dekk i garasjen. Løsøre kan fjernes av styret og seksjonseier vil bli belastet med gebyr/utgifter til fjerning/bortkjøring. Det samme gjelder avfall som settes i fellesarealer.
Vedtatt

Vebjørn Aarflot
Kameraovervåkning i avfallsrommet
Er det lovlig å dele bilde av person?
Kortlesere på hoveddører og eller avfallsrom

Styret har utredet det rettslige handlingsrommet for overvåkning og bildedeling. Det legges til grunn at slik praksis kan være lovlig i tilfeller med vesentlig mislighold av sameiets ordensregler.

Det vurderes nå å ta i bruk loggføring via brikkesystemet i søppelrommet. Dette vil gjøre det mulig å identifisere hvilke seksjoner som har benyttet rommet på tidspunkter hvor det er registrert brudd på ordensreglene (f.eks. hensetting av spesialavfall). Styret vil utrede dette tiltaket nærmere. Tilsvarende system for hovedinnganger anses som en for omfattende investering og vil ikke bli prioritert i denne omgang.

Ikke vedtatt

Tom Tinholt
Orientering om varmestyring.

Har hatt utfordringer med varmestyring i egen leilighet. Skrudde av styringsventilene for hvert rom, dette medført økt gjennomstrømming gjennom anlegget som da fungerte mye bedre.

Thor Liavaag
Forslag om ny bod i avfallsrommet

For å få bedre orden og sikkerhet foreslås det å bygge en bod i ledig areal i søppelrommet. Vi ser at utstyr som ikke er låst inn forsvinner, noe som på sikt er kostbart for sameiet. Ved å investere ca. kr 15.000,- i en gitterløsning med dør, får vi en trygg oppbevaringsplass for felles verktøy og utstyr. Dette vil være en identisk løsning som den vi har i dag, men med nødvendig tilleggsplass.

Vedtatt

Eventuelt

Etablering av Facebook-gruppe for sameierne
Det ble fremmet forslag om å opprette en styreuavhengig portal for informasjonsutveksling mellom beboerne. Forslaget ble mottatt med entusiasme. Styremedlem Tone har påtatt seg ansvaret for å organisere dette, og vil presentere nærmere informasjon og retningslinjer for gruppen.

Ventilasjonsanlegg
Det ble en diskusjon om ventilasjonsanleggene som er installert i leilighetene og vedlikehold av og rensing av rør.

Thor Liavaag og Frode Marsteen informerte om at de hadde byttet aggregat og lagt opp egen kanal fra kjøkkenavtrekk. Firma Energima ble benyttet https://energima.no/

Møtet hevet kl 20:00

Ragnar Bell	Martin Kot
Sign.	Sign.

Årsmøte 2026

Stensberggaten 10-14 Boligsameie



12. mars kl 18.00

Cochs Pensjonat, Parkveien 25

Saksliste

Valg av referent

Godkjenning av innkalling

Styrets årsberetning for 2025

Regnskap for 2025

Revisjonsberetning for 2025

Budsjett 2026

Styregodtgjørelse

Valg av styre og valgkomite

Orientering om avfallsrom, garasje

Innkomne forslag

Vedlegg

Årsberetning, regnskap, budsjett, styrets forslag til styregodtgjørelse, valgkomiteens innstilling, møteseddel/fullmakt.

Revisjonsberetningen er ikke klar, blir fremlagt på møtet.

Komplett innkalling ligger også på Agio portal under «Dokumenter»

Styrets årsberetning for Stensberggaten 10-14 Boligsameie 2025

Styret har bestått av Tone Ruud Engen, Jørn Samuelsen, Nicolas Deck og Ragnar Bell.

Vi har hatt åtte styremøter i perioden. I tillegg har vi hatt ukentlig og daglig kontakt på mail og telefon.

Økonomi/regnskap
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på 102´. Det er ca. 280´ bedre en budsjett.

Budsjett for 2026
Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med 10% fra 2. kvartal, for å dekke inn prisstigning og for å kunne vedlikeholde bygningsmassen på en fornuftig måte.
Felleskostnadene er fremdeles lave ift. andre sameier.

Styret har valgt å sette opp et enkelt budsjett for 2026 med bare kjente poster. Det viser at vi har relativt lite handlingrom ift. ukjente utgifter og til vedlikehold/oppgraderinger.

Oppgradering av heisen i nr. 14 vil komme på rett under en million. Spiler på fasadene må skiftes innen rimelig tid. Kledningen i øverste etasjer er i relativt dårlig stand og utvendige vegger må males etter hvert. I tillegg kommer innvendig vedlikehold.

Styret ønsker også å bygge opp egenkapital til å takle uforutsette utgifter, iflg. vedtektenes 6.2.

Heiser
Heisen i nr. 10 skal være ferdig oppgradert 16. mars.

Det har ikke vært problemer med heisen i nr. 14 siste året. Men styret ønsker allikevel å prioritere oppgradering av heisen.

Brannvarsling
Brannsentralene ble skiftet i 2025. I tillegg er det lagt opp nye sensorer ift. gjeldende regler.

Varmestyring
Målere for varmtvann og varme er over sin levetid.

Styret har vurdert om det er hensiktsmesseig å kutte ut målere og fakturere etter eierbrøk. Etter noen stikkprøver fra 2024 viser det seg at det vil gi store utslag. Styret har derfor landet på å skifte ut målerne.

Som informert vil utskiftingen bli fakturert den enkelte eier som en engangskostnad.
Styret har jobbet mye med å få inn konkurrerende tilbud, og vi regner med å kunne informere årsmøtet om endelig pris.

Vaktmester, vask og matter
Vi har ikke vært fornøyd med vaktmestertjenesten. Styret har derfor engasjert nytt firma fra 15. april til de tre tjenestene.

Ladeanlegg elbil
Vi har ikke vært fornøyd med kundeservice hos Wattif og går over til Current som operatør fra 1. mars.

Takterrasser
Takterrassen i nr. 12 er oppgradert med platting.

Styret ønsker å oppgradere de to andre terrassene når økonomien tillater det.

Bakgården
Vi har skiftet treverk på benkene i bakgården. Eiere med barn har tatt initiativ til ny sandkasse og benker som vil bli satt opp i vår.

Styret er veldig glad for at eiere engasjerer seg, kommer med innspill og gjør en innsats for sameiet.

Garasje
Styret har bestilt ny garasjeport som vil bli montert ila. mars. Porten vil bli mer sikker ift. innbrudd.

Brikker til åpning av porten vil ikke virke på ny port. Kontakt styret for kjøp av portåpner.

Vi fikk anbud på epoxymaling av garasjegulvene i fjor. Styret vil foreløpig ikke prioritere en så stor kostnad.

Innbrudd/kameraovervåkning
Det har vært et par innbruddsforsøk, men heldigvis ikke skader i løpet av året. Vi håper at kameraovervåkning og skilting har en viss prevantiv virkning.

Vi minner igjen om at man ikke skal slippe ukjente inn i bygget!

Sikkerhet i leilighetene
Styret har sendt ut skjema om egen kontroll i leilighetene. Vi håper at det er en påminnelse om å sjekke røykvarslere, slukkeutstyr, fare for lekkasjer mm.

Avfallsrom
Det er fremdeles et problem at enkelte kaster sorteringsavfall i søppelcontainerne. Sameiet får gebyrer for å ikke sortere avfallet riktig, eller at containerne ikke blir tømt.

På tross av skilt og kameraovervåkning blir det stadig satt igjen større ting i avfallsrommet.

Vi har satt opp plakater med henvisning til mobil gjenvinningsstasjon i Pilestredet Park.

Styret ser at det oftest er leietagere som ikke bryr seg om ordensregler. Vi gjør igjen oppmerksom på at eier er ansvarlig for leietagers brudd på regler og evt. vil bli ilagt gebyr for dette.

Sosialt
Styret med primus motor Tone arrangerte årets store båtrace på forsommeren. Det var pølser, brus og premier. Stort engasjement, både barn og voksne så ut til å hygge seg.

Styret ønsker å arrangere samlinger et par ganger i året for å styrke det sosiale i sameiet. Kom gjerne med innspill og forslag.

24. februar 2026
Styret i Stensberggaten 10 - 14 Boligsameie
Tone Ruud Engen - Jørn Samuelsen - Nicolas Deck - Ragnar Bell

ÅRSREGNSKAP

STENSBERGGATA 10-14 BOLIGSAMEIE

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 985 663 831

Utarbeidet av:

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevde felleskostnader	1	6 685 697	6 320 046
Sum driftsinntekter		**6 685 697**	**6 320 046**
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar	2	200 000	200 000
Personalkostnader	2	28 200	38 863
Vedlikehold	3	2 379 827	1 243 007
Kabel-TV/Internett		374 072	365 264
Renhold		139 140	117 503
Energi og brensel	4	1 064 983	1 278 750
Andre driftskostnader	5	567 517	561 421
Revisjonshonorar		13 494	3 792
Forretningsførerhonorar		99 306	149 203
Konsulenthonorar		-	2 234
Forsikring		719 267	535 787
Kommunale avgifter	6	1 219 997	979 685
Sum driftskostnader		**6 805 803**	**5 475 509**
DRIFTSRESULTAT		**-120 106**	**844 537**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Finansinntekter	7	17 791	11 892
Finanskostnader		-	16 968
Netto finansposter		**17 791**	**-5 076**
ÅRSRESULTAT		**-102 315**	**839 461**
OVERFØRINGER			
Til annen egenkapital		-102 315	839 461
Sum overføringer		**-102 315**	**839 461**

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**-**	**-**
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		159 990	257 029
Sum finansielle anleggsmidler		**159 990**	**257 029**
Sum anleggsmidler		**159 990**	**257 029**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	8	846 347	186 764
Sum fordringer		**846 347**	**186 764**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 791 281	1 551 285
Sum omløpsmidler		**2 637 627**	**1 738 049**
SUM EIENDELER		**2 797 617**	**1 995 078**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	1 464 480	1 663 833
Sum egenkapital		**1 464 480**	**1 663 833**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		**-**	**-**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		888 576	169 599
Annen kortsiktig gjeld	12	444 562	161 645
Sum kortsiktig gjeld		**1 333 137**	**331 245**
Sum gjeld		**1 333 137**	**331 245**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 797 617**	**1 995 078**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Ragnar Christian Bell	Nicolas Lars Deck
Styreleder	Styremedlem
Jørn Samuelsen	Tone Engen
Styremedlem	Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	5 183 680	4 999 660
Kabel-TV	362 777	241 785
Brannvarsling	136 725	91 200
Bod	32 400	21 600
Akonto strøm	635 222	834 582
Akonto gass	23 976	49 057
Salg av portåpner og nøkler	-	3 600
Oppgjør elbilladning	92 925	47 435
Andre inntekter	217 792	30 727
Salg nøkkelbrikker	200	400
Sum	**6 685 697**	**6 320 046**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	200 000	200 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	-	5 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	33 863
Sum	**228 200**	**238 863**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	156 209	190 847
VVS	54 693	251 048
Elektro	18 246	4 842
Utvendig anlegg	14 050	25 928
Heiskostnader	1 279 351	494 957
Driftsmaterialer	9 371	1 998
Brannanlegg	634 722	37 500
Leie vaktmester	119 964	89 220
Ventilasjonsanlegg	-	8 025
Garasjeanlegg	-	56 482
Kostnader dugnad	-	1 225
Vedlikehold uteareal	93 221	80 935
Sum	**2 379 827**	**1 243 007**

Note 4: Energi og brensel

Beskrivelse	2025	2024
Elektrisk energi	279 760	309 849
Propan	-	28 321
Fjernvarme	785 223	940 580
Sum	**1 064 983**	**1 278 750**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	3 710	6 000
Leie container/søppelkjøring	-	1 965
Annen leiekostnad	-	9 152
Leiekostnad garasje/parkering	2 600	-
Verktøy, utstyr m.m.	3 285	9 746
Datautstyr	-	17 601
Rekvisita	4 024	5 977
Annet driftsmateriale	4 900	3 568
Vakthold- og alarmtjenester	1 243	30 954
Alarm Brann og redning	92 748	92 261
Annen felleskostnad PPØ	196 664	187 296
Elbil-lading	167 807	52 500
Administrasjonskostnader	-	73 188
Annen fremmed tjeneste	68 096	6 481
Kontorrekvisita	-	1 358
Tillitsvalgte - kostnader	-	1 168
Webside - drift	767	2 798
Øreavrunding	59	55
Styre- og generalforsamling	-	4 970
Bankgebyrer	5 443	5 454
Velferd	9 210	3 327
Andre kostnader	6 441	21 175
Gass	-	24 022
Gave, ikke fradragsberettiget	520	405
Sum	**567 517**	**561 421**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 216 326	979 685
Refusjon akonto vann	3 671	-
Sum	**1 219 997**	**979 685**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	18 491	11 892
Purregebyr/renter beboere	-700	-
Sum	**17 791**	**11 892**

Note 8: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	812 378	-
Påløpt inntekt	-	33 073
Periodiserte kostnader	33 969	153 691
Sum	**846 347**	**186 764**

Note 9: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	1 790 853	1 551 243
Plasseringskonto	385	-
Skattetrekkskonto	42	42
Sum	**1 791 281**	**1 551 285**

Note 10: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	1 663 833
Tilført fra årsresultat	-102 315
Andre endringer	-97 039
Egenkapital pr 31.12.2025	**1 464 480**

Andre endringer i egenkapital skyldes feil i tidligere år i andel egenkapital i Pilestredet Park Økodrift Sameie, endringen er gjort på bakgrunn av nye opplysninger fra Obos.

Note 11: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 406 804
Endring egenkapital	-199 354
Annen endring anleggsmidler	97 039
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 304 490**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	2 637 627	1 738 049
Kortsiktig gjeld	-1 333 137	-331 245
Sum disponible midler	**1 304 490**	**1 406 804**

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	53 366	2 494
Annen påløpt kostnad	113 546	159 151
Annen kortsiktig gjeld	277 649	-
Sum	**444 562**	**161 645**

Stensberggt. 10-14 - Budsjett 2024 (beløp i hele 1.000)

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Kommentar
Felleskostnader inn	5184	5570	
Andre inntekter		30	
Sum inntekter		5870	
Driftkostnader			
Styrehonorar inkl arb.g.avgift	228	228	
Styremøte	9	7	
Revisjon	14	15	
Forretningsfører	100	140	Kredit 2 mnd i 2025
Fellesutgift PPØ	200	200	
Kommunale avgifter	1220	1400	
Forsikring	720	800	
Strøm	284	300	
Fjernvarme felles	150	180	
Gartner	90	120	
Vaktmester	120	120	
Vask, matter	140	160	
Brannvarsling	635	50	
Alarmkobl Brannvesen	93	100	
Heis, service, alarm avtaler	50	60	
Heiser vedlikehold/oppgrad.	1280	700	Ikke beregnet heis i nr. 14
Garasjeport		120	
Garasje renhold	40	40	
Bygning rep/vedl.hold	160		
Elektriker	18		
Rørlegger	55		
Takterrasse, benker mm	100		
Diverse			
Sum driftskostnader		4740	
Resultat		1130	

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Styrets forslag til styregodtgjørelse for 2026

Styreleder			150´
Styremedlem	3	25´	75´
Valgkomite	2	3´	6´
Sum			231´
Arb.g.avgift			24´
Totalt			255´

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN – Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Valgkomiteen har gjennomført en grundig prosess og har vært i kontakt med flere kompetente kandidater som har meldt interesse for styreverv.

I vurderingen av nye kandidater opp mot sittende styremedlemmer, har vi valgt å vekte kontinuitet tungt, særlig ettersom de sittende medlemmene kun har lagt bak seg én periode.

Valgkomiteen mener at kontinuitet, kombinert med en klar oppfordring om å ta tak i dette, er den beste veien videre for det flotte sameiet vårt.

Konklusjon: Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av **Nicolas Deck** og **Jørn Samuelsen** for en periode på to år.

Stensberggaten 10-14 Boligsameie

Innkomne forslag til årsmøte 2026

Styret
Styret ønsker å endre vedtektenes § 2-1 første setning.
Lyder i dag:
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.

Forslag til endring:
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. Styret skal til enhver tid ha oversikt over utleide leiligheter og leietagere. Seksjonseier plikter å oppgi leietagers navn og telefonnummer, innflyttingsdato og utflyttingsdato.

Thor Liavaag og Frode Marsten
Vi har merket oss at flere beboere ønsker et tydeligere fokus på driften knyttet til vaktmester- og rengjøringstjenester. Det er et uttrykt ønske om å løfte kvaliteten tilbake til tidligere nivåer, og at temaene som ble diskutert på forrige årsmøte (se faksimile under) får høyere prioritet i perioden som kommer.
Faksimile fra Protokoll ordinært årsmøte 2025

> Flere beboere uttrykte misnoye med renhold i fellesarealene og påpekte at kvaliteten på vaktmester- og rengjoringstjenester har sunket de siste årene. Det ble nevnt at standarden tidligere var bedre, og det ble etterspurt en vurdering av leverandørene. Styret vil folge opp dette og eventuelt vurdere alternative losninger.

Martin Kot:
Det er noen av plassene som har såpass ujevnt gulv og dype riller, at det fort blir en stillestående dam med saltvann man må vade gjennom, gjerne 2-3cm dyp. Denne tørker ikke opp på mange uker hvis det er nedbør. Tenker at dette heller ikke kan være så bra for armeringen i betongen?

Jeg håper dermed at utbedring av gulv kan vurderes igjen, slik at man får gjort noe med problemet.

Ragnar Bell:
Ordensregler:

§ 6. Søppel
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet.
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.
Forøvrig henvises til eget miljøoppfølgingsprogram for hele Pilestredet Park.

Forandres til:
§ 6. Avfall
Beboere er forpliktet til å kildesortere avfall ihht. regler fra Oslo Kommune. Restavfall, mat og plastemballasje legges i containere for avfall. Papir og papp legges i containere for dette. Alt annet skal leveres på miljøstasjoner.

Avfall og løsøre som plasseres i avfallsrommet vil bli fjernet av styret. Seksjonseier vil bli belastet med gebyr og utgifter til fjerning/bortkjøring.

Ordensregler for garasje, boder, sykkelrom

4. P-plassen skal ikke benyttes som lagringsplass. Dekk, bildeler og lignende anbefales lagret i privat bod. Fellesarealer i garasjen, bodområder og sykkel-stall skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg avfall. Slikt løsøre vil bli fjernet av sameiet etter rimelig varsel, og seksjonseier vil bli belastet med kr 500,- i gebyr+ utgifter til fjerning. Dette gjelder hele året. Gebyret skal inn på sameiets konto. P-plass og fellesareal skal ikke benyttes som lagringsplass.

Forandres til:
4. Garasjen, bodområder og sykkelrom skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, det gjelder også dekk i garasjen. Løsøre kan fjernes av styret og seksjonseier vil bli belastet med gebyr/utgifter til fjerning/bortkjøring. Det samme gjelder avfall som settes i fellesarealer.

Vebjørn Aarflot
Kameraovervåkning i avfallsrommet
Er det lovlig å dele bilde av person?
Kortlesere på hoveddører og eller avfallsrom

Tom Tinholt
Orientering om varmestyring

Thor Liavaag
Forslag om ny bod i avfallsrommet

V E D T E K T E R

for

Stensberggaten 10-14 Boligsameie org. nr. 985 663 831

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(sist endret på årsmøte 29. februar 2024)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Stensberggaten 10-14 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.1.2003.

1.2.Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 152 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 918 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong
- Bod i kjeller eller med inngang fra balkong/takterrasse
- Parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel
- Forhage/ takterrasse

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 seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
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.

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

Boligenhetene kan bare nyttes til boligformål. Omfattende korttidsutleie, pensjonat-, hotell- eller hospitslignende virksomhet er ikke tillatt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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.

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.

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

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, samt legging av fliser 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 beplanting, nyplanting og lignende, skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdelen til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning, også innenfor tilleggsdelen.

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

Seksjonseier som monterer varmepumpe i sin seksjon, står teknisk, økonomisk, miljømessig og støymessig ansvarlig for installasjonen. Pumpen må ikke være til sjenanse for naboer. Dersom styret finner installasjonen ikke tilfredsstillende, skal styret kunne instruere eier til å fjerne eller slå av utstyret. Seksjonseier bærer alle kostnader. Varmepumpe skal ikke monteres på vegg.

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

3.2. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

1. Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 153 parkeringsplasser.

2. Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplassen kan bare selges sammen med hoveddelen.

Parkeringsplassen kan fritt leies ut.

3. Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Dette gjelder for eksempel kostnader til

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan søke om å sette opp ladeboks for el-bil eller ladbar hybrid på sin parkeringsplass. Ladeboksen må tilknyttes sameiets eksisterende system. Styret kan bare nekte samtykke hvis det foreligger saklig grunn. Det er ikke anledning til å sette opp ladeboks tilknyttet egen leilighet.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, vasker og rense sluk
- Ventilasjonsanlegg
- Radiatorer, målerutstyr til varmtvann og oppvarming, og varmestyring
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Llistverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater

- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- linnsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- Rense sluk (nedløp) på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Brannvern:
Seksjonseierens plikter å montere tilstrekkelige røykvarsler(e) og skifte batteri(er) hvert år. Det skal minst være et 6 kg skumapparat (som sjekkes/vedlikeholdes) eller husbrannslange i hver leilighet.

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.

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

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

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

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

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

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

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

2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. 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.

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.

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.

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

5.3 Kamera/videoovervåking av fellesarealer
Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

5.4. Miljøoppfølgingsprogram
Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

Sameiet plikter å delta i Pilestredet Park Økodrift, som er en felles driftssentral for boligselskapene i Pilestredet Park for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper, samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelsen skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann) som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.

Sameiet, seksjonseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.

Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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.

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

Kostnader forbundet med brannvarsling, samt kollektivt bredbånd og tv, fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk:

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Gass til gasspeiser belastes likeledes bruker direkte og uavkortet, basert på leverandørens satser. Seksjon nr. 41, 42, 86, 87, 88, 146, 151, 152,153 har installert gasspeis med felles tank.

Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegg for oppbevaring og tilførsel av gass til forbrenning i sameiets boliger, fordeles imidlertid med lik andel på hver bruksenhet med installert gasspeis.

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

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse, er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal til enhver tid tilstrebe å opparbeide et fond tilsvarende et halvt års samlede fellesutgifter til dekning av vedlikehold og reparasjoner.

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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 sameierbrøk.

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.

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
Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre styremedlemmer. Årsmøtet kan velge et varamedlem som deltar på styremøter, men uten stemmerett. I tillegg velges en valgkomite med ett til to medlemmer.

Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer annet. Styreleder, styremedlemmer, varamedlem og valgkomite kan gjenvelges.

Årsmøtet velger styret og valgkomite med vanlig flertall. Styreleder velges særskilt med vanlig flertall. Medlemmer til styret og valgkomite kan bare velges blant seksjonseiere, deres ektefeller, samboere eller barn.

Årsmøtet fastsetter vederlag til styret og valgkomite for neste periode, og bestemmer fordelingen av vederlaget.

Ved spesielt tidskrevende arbeid har styret anledning til å øke vederlag til styremedlemmer med inntil totalt kr. 30.000,-. Det gjelder ikke styreleder. Økt vederlag må vedtas av enstemmig styre.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Hvis en styreleder fratrer, velger styremedlemmene ny styreleder. Hvis et styremedlem fratrer, går varamedlem inn som styremedlem. Enhver endring i styret skal varsles til seksjonseierne og forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at styreleder, styremedlem, varamedlem eller valgkomite skal fratre.

8.2. Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen 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
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.5. 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
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.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2. Tidspunkt for årsmøtet
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.

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
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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, 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.

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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5.Hvem kan delta i årsmøtet
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 tll å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og over 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
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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
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.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd,

g) endring av vedtektene

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

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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen hvis skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

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.

2. 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.

3. 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.

HUSORDENSREGLER
FOR
STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE (SBS)

Vedtatt 16.01.2003
Endret på sameiermøte 26.03.2012
Endret på sameiermøte 13.03.2013
Endret på årsmøte 02.05.2023

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. *SBS er en del av Pilestredet Park og er gjennom det forpliktet til å følge de regler som gjelder for Pilestredet Park Økodrift*. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal være ro mellom kl. 23-07. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. I tillegg henstilles det til at vinduer og dører holdes lukket. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

P-plass og fellesareal skal ikke benyttes som lagringsplass. Skiboks, kajakk og lignende kan evt. oppbevares i eget takstativ. Stativet må monteres slik at det befinner seg innenfor sameierens egen p-plass, og det må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Det må heller ikke påføre bygningen skade eller øke risiko for skade på bygningen. Videre må lagring av kajakk, skiboks o.l ikke komme i konflikt med brannkrav. Den enkelte seksjonseier må selv søke til styret for å få satt opp stativ, og i alle tilfeller bekoste innkjøp og montering selv. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at reglementet følges.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet.
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.
Forøvrig henvises til eget miljøoppfølgingsprogram for hele Pilestredet Park.

§ 7. BALKONGER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING
Ved benyttelse av fellesarealer på takterrasse og lignende, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer. Kullgrill anbefales ikke av hensyn til brannfaren.

§ 9. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 10. UTLEIE OG EIERSKIFTER
Styret skal alltid forholde seg til eier vedrørende saker som angår en eierseksjon.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

Bodene i sykkelstallen ved Stensberggt. 10 er sameiets eiendom og kan bare leies ut til seksjonseiere. Seksjonseiere med bod på balkongen skal ha prioritet. Gjensidig oppsigelsestid er 3 måneder. Ved salg av seksjon opphører leieforholdet samtidig. Husleien for en bod er Kr. 200,00 per måned og skal trekkes sammen med husleien. Styret skal administrere listen over leietakere samt stå som utleier av bodene. Bodene skal renholdes av leietaker.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Styrets adresse er; Stensberggaten Boligsameie
Stensberggata 10
0170 Oslo

E-post: stensberggt@hotmail.com

.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

STENSBERGGATEN 10-14 BOLIGSAMEIE
Stensberggaten 10, 0170 OSLO
E-post: stensberggt@hotmail.com
www.stensberggt.no
Brukernavn: Pilestredet
Passord: Park



Ordensregler for garasjen, bodområder og sykkelstall

Oppdatert ihht vedtak på årsmøtet 26. mars 2012

1. Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen når man passerer porten eller dører inn og ut av garasjen.

2. Kjøretøy må alltid parkeres på tildelt plass. Parkering må skje slik at kjøretøyet ikke er til hinder for andre.

3. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i sykkelstall, boder eller fellesområder.

4. P-plassen skal ikke benyttes som lagringsplass. Dekk, bildeler og lignende anbefales lagret i privat bod. Fellesarealer i garasjen, bodområder og sykkel-stall skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, eller til å sette fra seg avfall. Slikt løsøre vil bli fjernet av sameiet etter rimelig varsel, og seksjonseier vil bli belastet med kr 500,- i gebyr + utgifter til fjerning. Dette gjelder hele året. Gebyret skal inn på sameiets konto.

5. Feil og mangler skal varsles styret så fort som mulig. Mindre mangler kan varsles vaktmester.

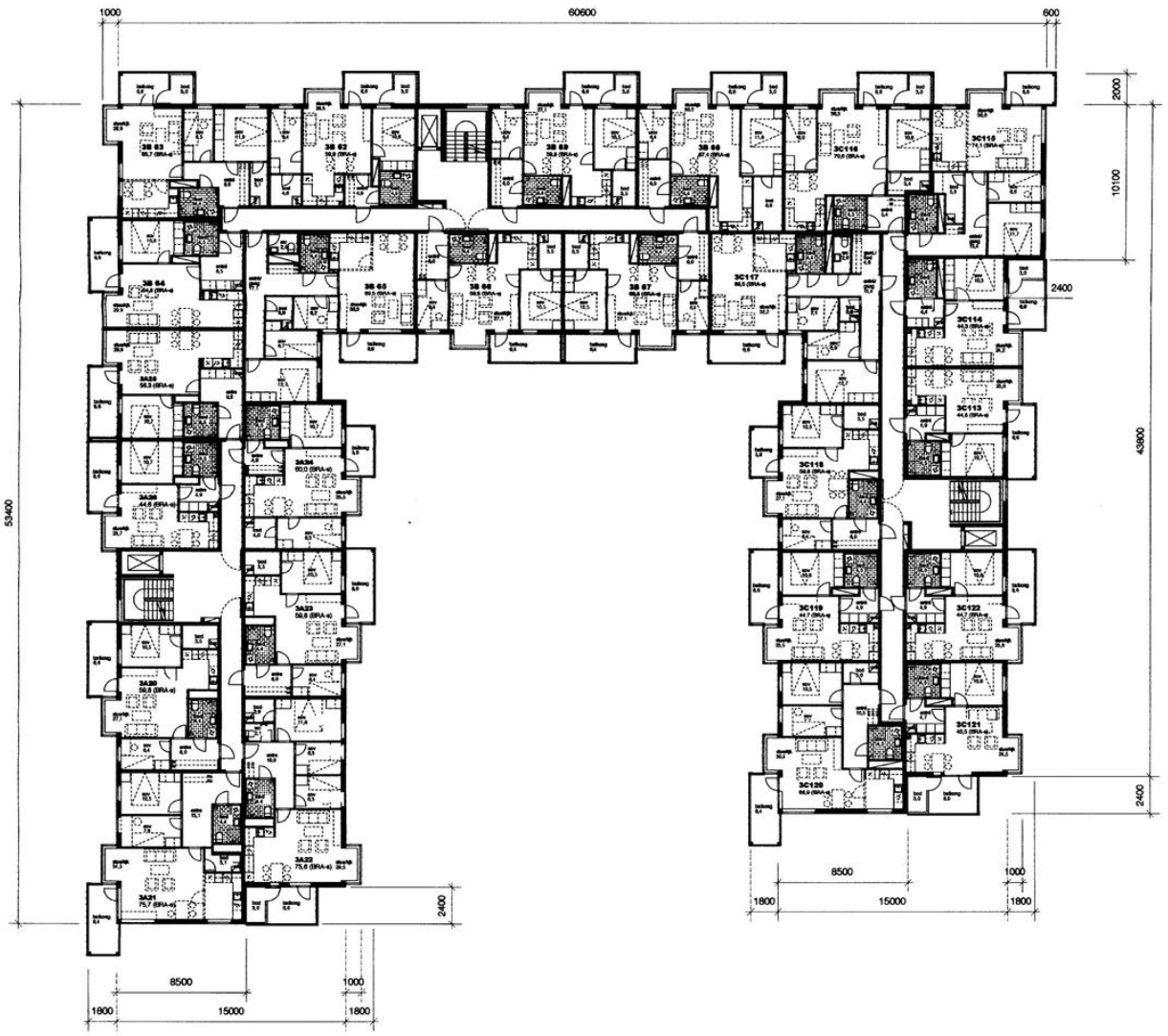
6. Ladning av el-bil og annet ekstraordinært forbruk fra felles strømkurs må avtales med styret. Ekstra leie i slike tilfeller vil bli belastet etter forbruk.

7. Garasjen skal ikke benyttes til reparasjon av kjøretøy. Seksjonseier/leietaker har selv ansvar for fjerning av oljesøl og lignende. Det er ikke tillatt med åpen ild, sveising eller lignende i garasjen. Det er seksjonseiers ansvar å påse at garasjen ikke blir skadet på grunn av skjødesløshet eller likegyldighet.

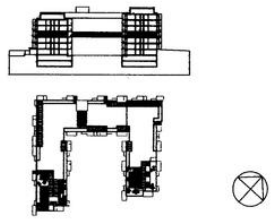
8. Vi anmoder beboerne om å benytte garasjeport minst mulig til gangtrafikk, da dette skaper unødig slitasje, og øker risikoen for at uvedkommende tar seg inn i anlegget. Benytt i stedet døren ved siden av porten.

9. Nødutganger skal alltid være åpen for fri passasje, det er ikke tillatt med korte stopp foran en nødutgang.

10. Ved hovedrengjøring i parkeringsetasjene blir seksjonseierne varslet 2 - 4 uker før rengjøring. De som ikke fjerner bilen eller annet løsøre på parkeringsplassen tilhørende seksjonseier blir belastet med kr 1000,- + OBOS's faktureringsgebyr. Gebyret skal inn på sameiets konto.



REV. INDEX	REV. NR.		DATO	SIGN	KONTROLL
B	02	Revidert snøskall	08.03.01	EH	
B	01	Diverse endringer iht. konferanse. Ref. følgebrev av 02.03.01.	01.03.01	EH	



TILTAKSHAVER

PILESTREDET PARK BOLIGUTBYGGING ANS

SELMER bolig

Grenseveien 107, Pb. 274 Sentrum, 0103 Oslo
Tlf.: 22 03 04 90 Fax: 22 03 04 92

OBOS

Hammersborg torg 1 0129 Oslo Tlf.: 22 86 55 00 Fax: 22 20 38 38

TOTALENTREPRENØR

SELMER SKANSKA

Selmer Skanska AS
St. Olavsgate 25 Tlf. 22 03 06 00
Postboks 1175 Sentrum Fax 22 03 06 69
0107 Oslo Norge

PROSJEKTERENDE

ARKITEKTGRUPPEN

LUND & SLAATTO BOLIG AS

DRAMMENSVN. 145 PB 60 SKØYEN 0212 OSLO TLF.: 22 12 29 00 Fax: 22 12 29 99

Arkitektkontoret GASA A/S
Nedre Slottsgt. 11 0157 Oslo Tlf: 22 41 63 06 Fax 22 33 50 34

Pilestredet Park
FELT H
PLAN 3. etasje

22

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	Søknad om rammetillatelse

PROSJEKTERENDE	DATO	TEGN. NR	INDEX
ARK	01.10.00	AH 01 230	B 02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 09 OCT 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010713-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 32	Eiendom:	208/538/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

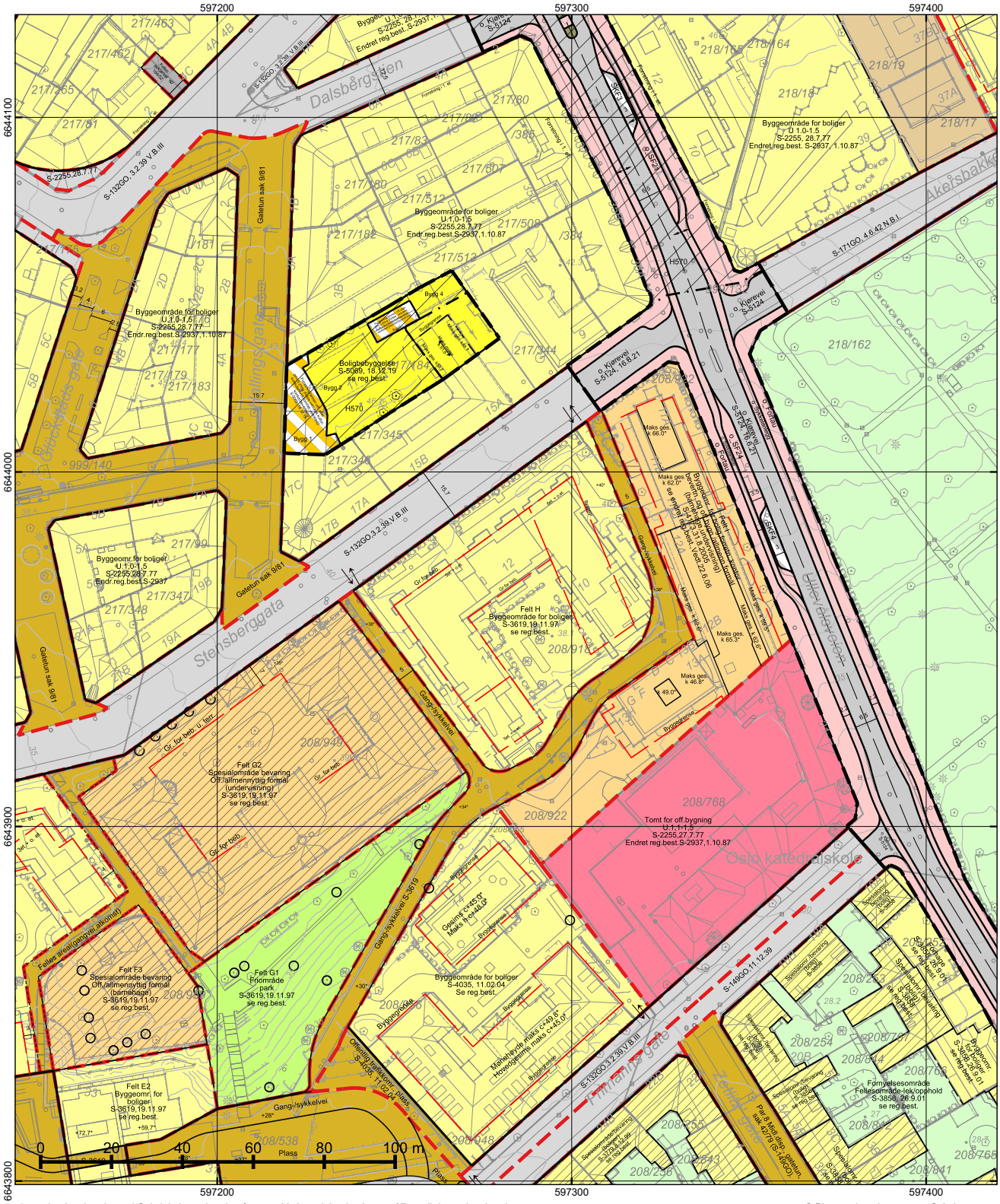
Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

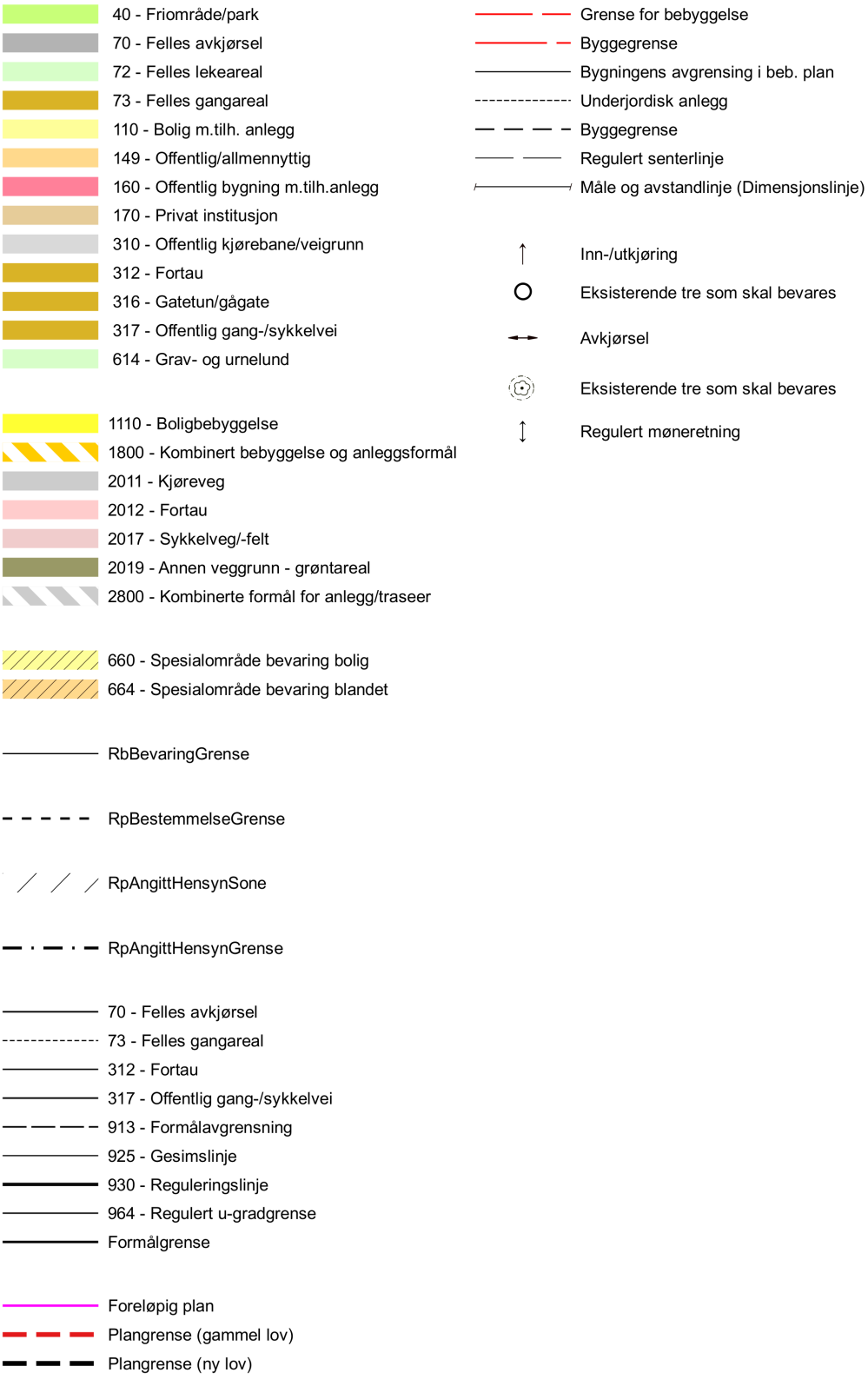
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

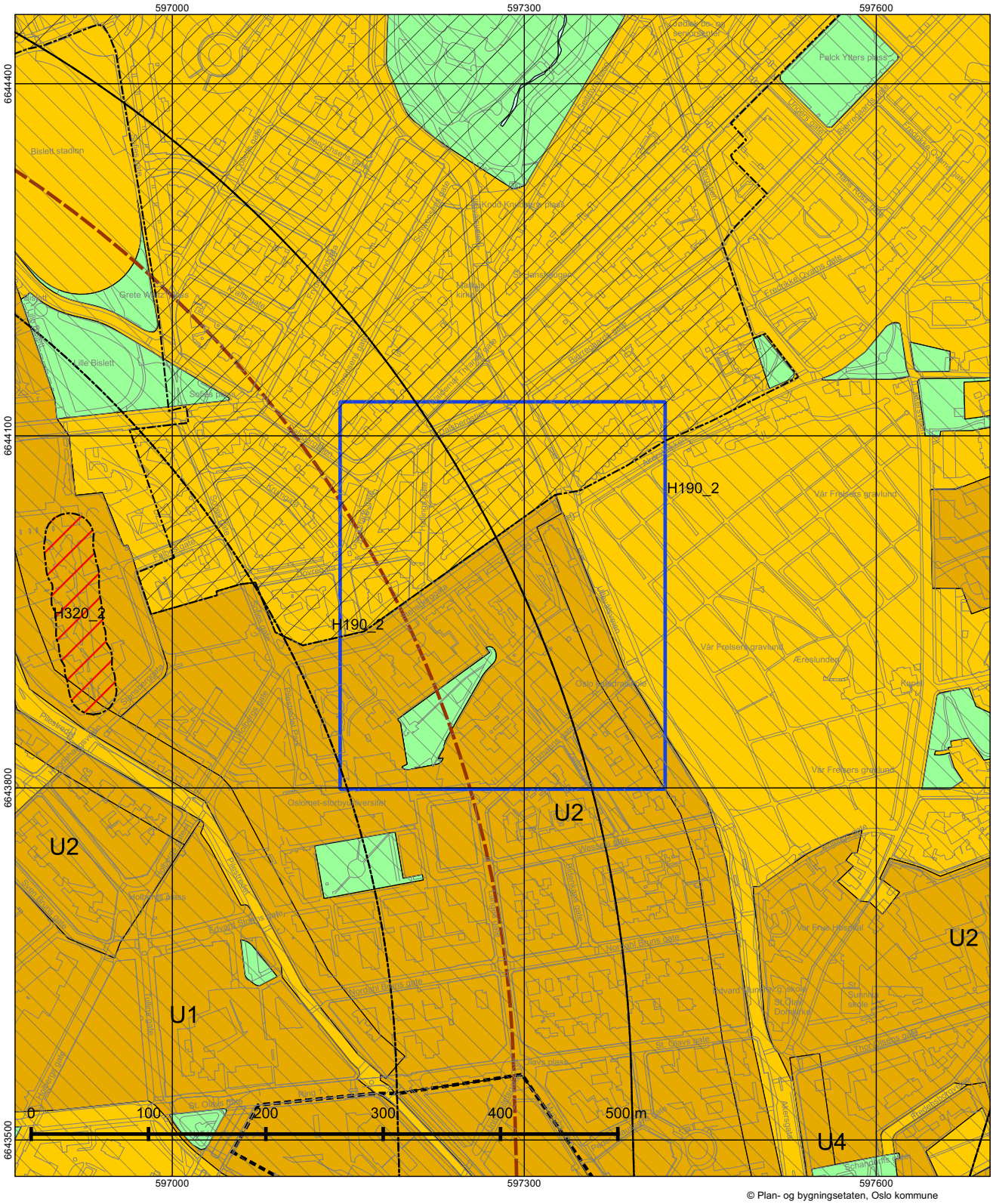
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


597200
597300
597400
6644100
6644000
6643900
6643800
Stensberggata
Dalsbergveien
Gateløp sak 9/81
Gateløp sak 9/81
Gateløp sak 9/81
Kjørevei S-5124
Kjørevei S-5124
Kjørevei S-5124

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156657/86531264
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

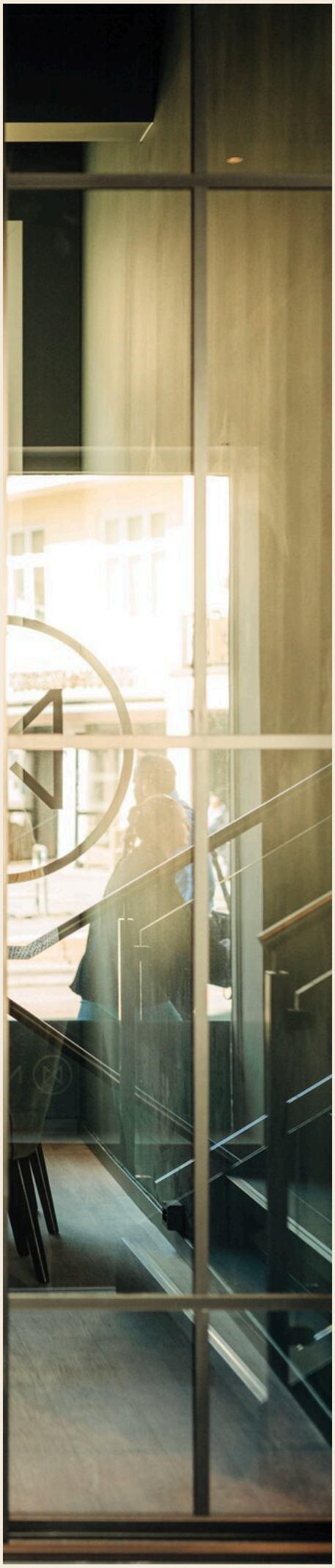


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0269/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensberggata 12 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 918, snr 62 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Truls Martin Nygaard

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bislett
t.nygaard@nordvikbolig.no
476 29 151