NORDVIK

Stensberggata 21B

1 soverom | 33 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensberggata 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 2R i klassisk bygård - Generøs takhøyde på 2,84 m - Varmtvann inkl. - Bad oppgradert i 2024 - Heis

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**107 610,-**
Totalpris	**4 368 898,-**
Fellesgjeld	**71 288,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 751,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

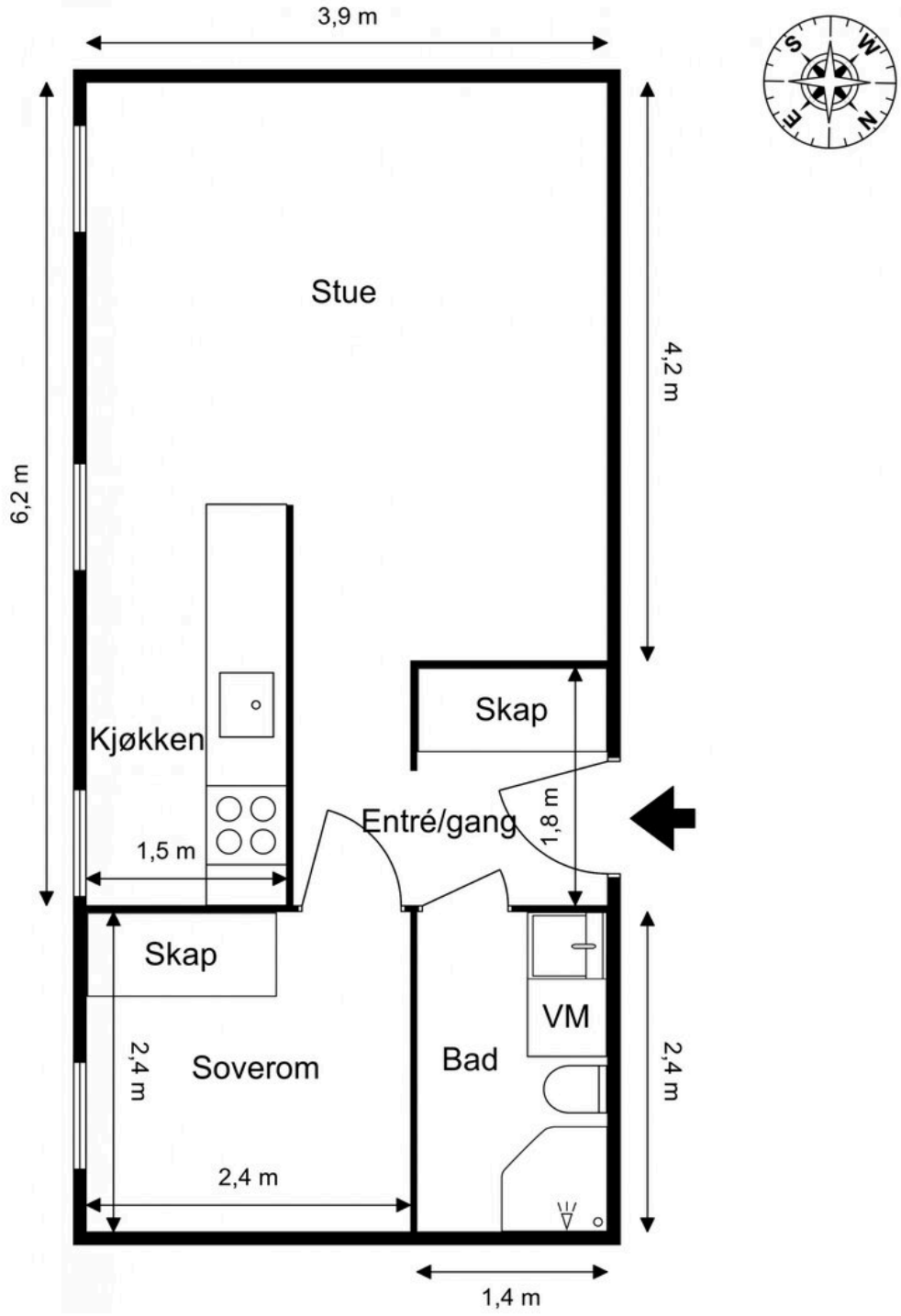
Velkommen til Stensberggata 21B - en lys og innbydende 2-roms i 2.etasje med generøs takhøyde på 2,84 meter. Leiligheten ligger i en flott, klassisk bygård med mye sjarm og tilgang til en hyggelig og skjermet bakgård.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i en rolig, enveiskjørt gate på St. Hanshaugen. Området byr på et rikt utvalg av hyggelige caféer, restauranter, dagligvarebutikker, treningssentre og servicetilbud.

- Store vindusflater med grønt utsyn
- Generøs takhøyde på opptil 2,84 m
- Nytt gulv og malte overflater i 2025
- Pent baderom oppgradert i 2024
- Vaskemaskin følger med
- Varmtvann og internett inkl. i FK
- Kjellerbod
- Heis i bygget
- Veldrevet sameie
- Hyggelig bakgård med sittegruppe og sykkelparkering

Stensberggata 21B

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




























Electrolux




B





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
5-0338/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 21B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 348, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marianne Fjelde Rolstad
Rolf Arne Klaastad

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
71 288,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 261 288,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 520,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 610,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 610,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 368 898,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 381 898,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Parkering
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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fra hans egenerklæring: 2007 Egeninnsats: Lagt fliser med smøremembran til listhøyde, Ingar Teigen, rørlegger. dusjkabinett med rørsystem, opplegg vaskemaskin 2024 Egeninnsats: byttet underskap og veggskap, Rørlegger: MelbaVVS, byttet dusjkabinett med blandebatteri, byttet servant og armatur på ny benkeplate, nye rør til servant.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tidligere eier egeninnsats 2007.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier: Målt under grenseverdi ca 51 (fra gammel salgsoppgave).

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)
Ja
Beskriv: Fra tidligere eier: Kjeller: Oppstigende fukt fra grunnen har gitt saltutfelling og skadet puss. Ble da etter anbefaling montert ventilasjonssystem i kjelleren for å trekke ut fukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduer har noen steder riper og skjolder.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: avflassing av maling på karmer.
- Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: utettheter som medfører fuktinntrenging ved oppsprekt fuge under bunnkarm. Utvendig belisting er ikke festet til vindusramme.
- Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid.
- Oppsprekte/harde tettelister.

Etasjeskille og gulv på grunn
- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm.

Kjøkken - Overflater og innredning
- Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate.

Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger
- Dårlig funksjon på stoppekran: stoppekran lar seg ikke åpne eller stenge. Avviket gjelder stoppekran til kjøkken.
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder: Felles kjeller
- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret ved at bereder står i rom med sluk uten membran/tettesjikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom: Bad
- Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Membran er ført til sluk, men ikke under klemring. "Bom" i gulvflis. Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Innbo og løsøre
Hvitevarene medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i 8 ledd (reglene om kortidsutleie). Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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
Leiligheten oppvarmes av varmekabler på bad og elektriske ovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 200 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 3 751,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlkehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 075 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 300 684,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Stensberggata 21, orgnr. 987890649

Om sameiet
Sameiet består av 32 seksjoner.
Sameiet Stensberggata 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987890649, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

På årsmøtet for 2025 ble det vedtatt en kapitalinnhenting fra seksjonseierne på kr 150.000, fordelt etter sameiebrøk. Faktura ble sendt ut og betalingsfrist var 30.09.2025. Kapitalinnhentingen gikk i sin helhet til rehabiliteringen av trappeoppgang A og B på grunn av omfattende slitasje på vegger, trapper og håndløpere og i tillegg til å skifte ut to eldre vinduer i oppgang A. Det skulle kun bruk maks kr. 100.000 fra sameiets eksisterende bankbeholdning.

Svar fra styret 05.05.2026
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget? Ingen store prosjekter er planlagt, men vi ser på å bytte ut blomsterbedet i bakgården og eventuelt bytte et vindu i A-oppgangen.
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med. Nei
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det? Nei
Hva er inkludert i deres felleskostnader? Varmtvann, standard bredbånd (økt hastighet på egen regning), trappevask og vaktmester, samt kommunale avgifter og felles forsikring er inkludert i felleskostnadene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 71 288,-pr. 15.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207834114
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 568 513,00
Innfrielsesdato: 29.01.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Lånenummer: 98207834114
Restsaldo: 71 288,06
Kapitalkostnader: 795,25
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 369,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er overskudd på kroner 178 525.
Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kroner 588 810.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Det er dugnad 2 ganger pr. år med møteplikt.

Dyrehold
Det er ikke lov til å lufte dyr i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78459927

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 425 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 ligger i en rolig gate mellom Bislett og St. Hanshaugen, i et veletablert boligstrøk med klassiske bygårder og blokker i kvartalsbebyggelse. Bare få meter fra leiligheten finner du et rikt utvalg av hyggelige butikker, kaféer, restauranter med uteservering som blant annet Gutta på haugen, Pascal, Åpent bakeri/ Tranen, Kaffebrenneriet, Jungel pizza, og Colonel Mustard.

Innenfor kort gange finner du også både Grünerløkka og Vulkan-området. Det er flere treningsstudioer innen kort avstand som Fresh Fitness St. Hanshaugen, SATS Bislett og SiO Athletica Vulkan. Ringen kino er også like ved.

Den sentrale beliggenheten, samt nærheten til flere parker og rekreasjonsområder i nærheten gjør leiligheten svært attraktiv. Gangavstand til Stensbergsparken, Slottsparken og St. Hanshaugen. St. Hanshaugen og Bislett med sine spesialbutikker og hyggelige kaféer er perfekte for hverdagshygge.

Majorstuen og Bogstadveien er heller ikke langt unna og

byr på yrende liv og det du trenger av servicetilbud som matbutikker, vinmonopol, kino, kaféer, butikker, restauranter og treningssenter for å nevne noe. Det er også kort vei til bl.a Høyskolen i Oslo og Universitetet. Kort sagt ligger Stensberggata 21 i et område som er midt i smørøyet av Oslo by.

Perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil med kort vei til alt Oslo by har å tilby.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på ombygging og påbygg av blokk, datert 10.09.1998.
Det foreligger bygningsanmeldelse på våningshus, datert 1877.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2255 av 28.07.1977 (endret reg.best. S-2937). 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 plansak i området:
Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater.(bedre forhold for byrom, gående, sykkel, overvann) Saksnummer: 202603152

Pågående byggesaker:
Stensberggata 23C - oppføring av balkong. Saksnummer: 202521958
Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking. Saksnummer: 202507769
Stensberggata 17 B - ombygging. Saksnummer: 202515469
Stensberggata 11 - bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar. Saksnummer: 202517243
Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer: 202504028
Sofies gate 7 - bruksendring til dagligvarebutikk - Bunnpris. Saksnummer: 202510845.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/217/348/10:
06.06.2003 - Dokumentnr: 34105 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2026 - Dokumentnr: 670521 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.09.1995 - Dokumentnr: 53501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/1225

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 141 000,- 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 29. juni 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stensberggata 21B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	7 min 0.6 km

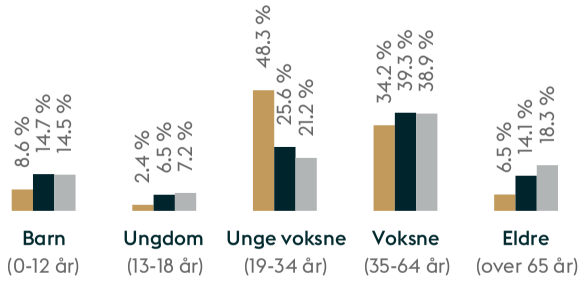
Offentlig transport

Stensberggata	Linje 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	1 min 0.1 km
Katta barnehage (0-5 år)	60 barn	2 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år)	21 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Oslo katedralskole	4 min
Lille bislett	5 min
Treningshuset	7 min
SATS Bislett	7 min

«Det er ganske trygt og veldig hyggelig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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

Stensberggata 21B
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1892
BRA:	35 m^2
BRA-i:	33 m^2
Rapportdato:	18.6.2026 (Gyldig til 18.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	6	1	0

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Stensberggata 21B
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har 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	**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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad -	Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater etter NS3600:2025. Membran er ført til sluk, men ikke under klemring. "Bom" i gulvflis. Fuktsvelling i nedkant av servantskap.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: avflassing av maling på karmer. - Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming: utettheter som medfører fuktinntrenging ved oppsprekt fuge under bunnkarm. Utvendig belisting er ikke festet til vindusramme. - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid. - Oppsprekte/harde tettelister.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate.
Avløpsrør	- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Vannledninger	- Dårlig funksjon på stoppekran: stoppekran lar seg ikke åpne eller stenge. Avviket gjelder stoppekran til kjøkken. - Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Varmtvannsbereder: Felles kjeller	- Det er mangelfull lekkasjesikring: bereder er ikke lekkasjesikret ved at bereder står i rom med sluk uten membran/tettesjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.6.2026	**18.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Rolf Arne Klaastad, Marianne Fjelde Rolstad.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Stensberggata 21B, 0170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**348**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202/04**		
Byggeår:	**1892** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjellerbod. Heis adkomst. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,84m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,56m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Lagt nytt gulv samt malt overflater.	Nei
2024	Rørelggerarbeider utført av Melba VVS AS: Dusjkabinett og servant.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**33**	**33** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**35**	**33**	**2**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket 10. Gitterløsning.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer fra 1988.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avflassing av maling på karmer.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utettheter som medfører fuktinntrenging

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt vindu i mur samt belisting på vindusramme bør utføres for å forhindre fukt.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	**Ja**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Ja**

Observerte avvik:
- Total høydeforskjell i rommet over >30 mm

Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkken med ukjent alder. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktsvelling i enkelte fronter/benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen/benkeplate fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Merknad: Ventilator er av eldre alder. Ved oppgraderinger av kjøkken kan det være lurt å bytte ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder måles til ca: Stue: 2,84m Bad: 2,56m	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Røykvarsel er plassert i stue og soverom via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Brannslukningsapparat er fra 2025.	

6.5 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.	
Oppsummering	**TG-2**
Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.	

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Stoppekran er plassert i bad og i kjøkkenbenk.	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran lar seg ikke åpne eller stenge

Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:

Oppsummering	**TG-2**
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling. Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre stoppekran til kjøkken slik at kranen fungerer som den skal.
Vannsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Sikringer er montert i felles skap i felles areal.



Kursoversikt.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ukjent**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Varmtvannsbereder: Felles kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Felles kjeller.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2010.**
Størrelse	**Ca. 300 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Avviket gjøres i samråd med styret.

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Tilluft via spalte i vinduskarm.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.10 Våtrom: Bad — TG-3



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 15x15, og malt overflate og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 40cm og glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 20mm. Servant med ettgreps armatur fra Oras. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og gulvatående wc.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad.
Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? **Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

6.11 Felles kjeller

Beskrivelse

Ved oppmåling av kjellerbod ble det registret avflassing av murpuss, saltutsalg på yttervegger samt "typisk kjellerlukt" grunnet redusert ventilasjon. Avviket bør videreformidles til styret slik at de kan utbedre avvikene.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rolf Arne Klaastad	9578-5997-4-305021	2026-06-22 09:26:14
Marianne Fjelde Rolstad	9578-5997-4-1341193	2026-06-22 09:45:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0338/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 21B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marianne FJelde Rolstad, Rolf Arne Klaastad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2023

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: 78459927
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fra hans egenerklæring: 2007 Egeninnsats:Lagt fliser med smøremembran til listhøyde, Ingar Teigen, rørlegger. dusjkabinett med rørsystem, opplegg vaskemaskin 2024 Egeninnsats: byttet underskap og veggskap, Rørlegger: MelbaVVS, byttet dusjkabinett med blandebatteri, byttet servant og armatur på ny benkeplate, nye rør til servant.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier egeninnsats 2007

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

Nei

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier: Målt under grenseverdi ca 51 (fra gammel salgsoppgave)

Feil og mangler

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Fra tidligere eier: Kjeller: Oppstigende fukt fra grunnen har gitt saltutfelling og skadet puss. Ble da etter anbefaling montert ventilasjonssystem i kjelleren for å trekke ut fukt.

---

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

Ja

Beskriv: Vinduer har noen steder riper og skjolder.

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0338/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marianne Fjelde Rolstad	**2026-06-22**	**Rolf Arne Klaastad**	**2026-06-22**

Identifikasjon

Marianne Fjelde Rolstad

Identifikasjon

Rolf Arne Klaastad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Stensberggata 21B, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312186**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533292**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **348**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 217 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0338/26 . Vår ref.: 4603-1-10 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stensberggata 21
Organisasjonsnr:	987890649
Seksjonseier:	Klaastad, Rolf Arne
Medeier:	Rolstad, Marianne Fjelde
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Stensberggata 21, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	217
Bnr.	348

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 78459927.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kontakt styret for bestilling av skilt. Vedtatt kapitalinnkalling på årsmøte i 2025. Se innkalling/protokoll.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207834114
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 568 513,00
Innfrielsesdato:	29.01.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 750,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 750,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	755,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 405,-
Annen formue:	10 369,-
Gjeld:	73 174,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834114
Restsaldo:	71 288,06
Kapitalkostnader:	795,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71 288,06,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marcus Andreas Lindqvist, e-post: stensberggata.21@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4603
SAMEIET STENSBERGGATA 21

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STENSBERGGATA 21

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4603

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STENSBERGGATA 21

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rasmus Njølstad Vonen og Finn Lucas Griggs er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4603 Sameiet Stensberggata 21 2026.pdf
2. 4603 regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET STENSBERGGATA 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATA 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8M6QQ-NSB0T-GY4MF-GUFZ6-G55E5-XA4BI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 05:05:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8M6QQ-NSB0T-GY4MF-GUFZ6-G55E5-XA4BI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987890649, KLIENTNR. 4603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 621 582	1 544 364	1 544 000	2 145 000
Andre inntekter	3	150 000	150 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 771 582**	**1 694 364**	**1 544 000**	**2 145 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 370	-27 841	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-11 050	-8 708	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-84 190	-80 950	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-893	-4 114	0	0
Drift og vedlikehold	7	-257 540	-217 159	-162 000	-163 230
Forsikringer		-252 289	-228 333	-268 000	-300 160
Kommunale avgifter	8	-331 679	-306 258	-350 780	-368 520
Energi/fyring	9	-117 393	-125 434	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 016	-92 266	-94 000	-96 820
Andre driftskostnader	10	-154 110	-175 273	-114 000	-115 380
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 425 530**	**-1 336 336**	**-1 312 780**	**-1 382 190**
DRIFTSRESULTAT		**346 052**	**358 028**	**231 220**	**762 810**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 213	23 848	0	0
Finanskostnader	12	-194 740	-212 903	-208 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-167 527**	**-189 055**	**-208 000**	**-174 000**
ÅRSRESULTAT		**178 525**	**168 973**	**23 220**	**588 810**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		178 525	168 973		

SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987890649, KLIENTNR. 4603

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	4 552

Dokument-ID 09222115557575048495

Forskuddsbetalte kostnader		16 473	15 212
Driftskonto OBOS-banken		464 054	404 555
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 376	0
SUM OMLØPSMIDLER		**483 903**	**424 319**
SUM EIENDELER		**483 903**	**424 319**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 264 354	-2 442 879
SUM EGENKAPITAL		**-2 264 354**	**-2 442 879**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 636 481	2 786 834
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 636 481**	**2 786 834**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 293	66 832
Leverandørgjeld		15 782	-3 025
Skyldige offentlige avgifter	15	4 537	0
Påløpte renter		1 473	1 679
Annen kortsiktig gjeld	16	9 690	14 877
SUM KORTSIKTIG GJELD		**111 776**	**80 363**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**483 903**	**424 319**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2026
Styret i Sameiet Stensberggata 21

Marcus Andreas Lindqvist Axel Hodnefjeld William Bay Bråthen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 621 582
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 621 582**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-20 237
Arbeidsgiveravgift	-14 133
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 370**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 865

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 050
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 050**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-215 172
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 189
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 161

Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-257 540**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-183 792
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-331 679**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-117 393
SUM ENERGI / FYRING	**-117 393**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 303
Annet driftsmateriale	-1 821
Vaktmestertjenester	-45 081
Vakthold	-17 711
Renhold ved firmaer	-65 029
Andre driftskostnader	-15 262
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 865
Andre kontorkostnader	-241
Bank- og kortgebyr	-2 814
Øreavrunding	15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-154 110**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 225
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 498
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	490
SUM FINANSINNTEKTER	**27 213**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-194 693
Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	**-194 740**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2020	-3 622 000	
Nedbetalt tidligere	835 166	
Nedbetalt i år	150 353	
		-2 636 481
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 636 481**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 376
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 161
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 537**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-9 690
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 690**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.26
Selskapsnummer: 4603 **Selskapsnavn:** SAMEIET STENSBERGGATA 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Aalvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rasmus Njølstad Vonen og Finn Lucas Griggs er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET STENSBERGGATA 21

Organisasjonsnummer: 987890649
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 18:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rasmus Njølstad Vonen og Finn Lucas Griggs er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSBERGGATA 21

Vedtatt på årsmøte, den 5. Desember 2012, endret den 28. juni 2016, den 9. april 2018 og senest 26. mai 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr.65.

§ Navn og formål
Sameiets navn er Sameiet Stensberggata 21. Sameiet består av 32 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring den 28. september 1998.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 217, bnr 348 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ Selskapsform
Sameiet Stensberggata 21 er et eierseksjonssameie med begrenset ansvar. Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin seksjon.

§ 3 Organisering av sameiet, råderett
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med sameiets overordnede formål, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret.

Utskiftning av vinduer, dører, oppsetting av markiser, parabolantenner eller lignende skal godkjennes av styret etter en samlet plan.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

Den som avhender en seksjon skal betale et gebyr for eierskifte. Styret fastsetter størrelsen på gebyret, som kreves inn av forretningsfører i forbindelse med eierskiftet. Gebyret skal ikke overstige fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 8 ledd (reglene om kortidsutleie). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon

§ 4 Styret
Sameiets styre skal bestå av 3 eller 5 medlemmer og minst 2 varamedlemmer som velges på og av årsmøtet. Styret og styrets leder velges av seksjonseierne for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når minimum 3 stemmeberettigede medlemmer er tilstede.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Seksjonseiere er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad.

Styret skal sørge for at vedlikehold og drift av eiendommen ivaretas og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtekter er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes ved vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan meddele prokura.

Styrets leder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, eventuelt kan styret velge ut 2 styremedlemmer som underskriver protokollen. Protokollen kan sendes til alle seksjonseierne i sameiet.

§ 5 Fellesutgifter mv.
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtak foreligger. Fellesutgiftenes størrelse fastsettes på årsmøtet. Styret kan når som helst kreve en øking av fellesutgiftene med inntil 20% om det skulle være nødvendig.

Årsmøtet kan med vanlig flertallsbeslutning fastsette et bestemt beløp som skal betales av seksjonseierne når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter. Årsmøtet kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av sameiets eiendom, samt pålegge seksjonseierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseierne som følger sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Fellesutgifter blir krevd inn fra forretningsfører etter gjeldende regler, ved forsinket betaling påløper purregebyr og det blir til slutt sendt til inkasso.

§ 6 Vedlikehold
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon i tråd med Eierseksjonsloven § 32, samt andre rom som hører under seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelig fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser og skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger, samt seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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 den tidligere seksjonseier.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, og felles anlegg, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. 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. Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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.

§ 7 Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette en forretningsfører.

§ 8 Revisjon
Sameiets regnskap revideres av en revisor som velges på årsmøtet.

§ 9 Årsmøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert ar innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle seksjonseiere hvis adresse er kjent, minst 8 og høyst 20 dager før årsmøtet avholdes.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest 2 uker før årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte kan innkalles når styret eller minst 3 seksjonseiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Møteinnkalling skjer på samme måte som til ordinært årsmøte, men kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig frafall. Forretningsfører, revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver eierseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseier har rett til å møte personlig, eller ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig datert fullmakt.

For å treffe et vedtak kreves det flertall av de avgitte stemmer under årsmøtet.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak som krever dette i henhold til lov om eierseksjoner, det vil si

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet gar utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formålet for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, og skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10 Saker for ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal det behandles saker angitt i innkallingen til møtet, samt saker som etter lov skal behandles i det ordinære årsmøtet.

§ 11 Stemmerett
På årsmøtet har hver seksjonseier én stemme.

Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 9.

Ved stemmelikhet kan årsmøtet enten velge å utsette saken til neste årsmøte, eller avgjøre saken ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 12 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 husordensreglene. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

Slike advarsler gis skriftlig og skal opplyse om hvilke vesentlige mislighold som påklages og samtidig gjøre oppmerksom på at dette gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreve solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for at egne leietakere overholder husordensreglene og må sørge for at ikke leietaker er til vesentlig sjenanse for de øvrige beboerne.

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

§ 13 Fravikelse
Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

Tilsvarende gjelder for leietakere.

§ 14 Endring av vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på årsmøtet og krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STENSBERGGATA 21

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder.
Sist oppdatert 27. mars 2019

§ 1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget. Husordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, som plikter å gjøre seg kjent med disse reglene.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Om du røyker i bakgården skal røyken kastes i oppsatte askebeger. Er dette fult må du ta med eget askebeger eller tømme det som er oppsatt.

§ 3 Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealer, trapper eller avsatser utover oppstilte plasser for sykler. Det skal heller ikke stå andre gjenstander i fellesarealene, inkludert kjeller/bodrom. Dørene til kjeller/bodrom skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene ifølge brannforskriftene alltid være lukket.

Det er ikke lov til å lufte dyr i bakgården. Bakgården skal holdes i orden, plukk opp om du ser noe som ikke skal være der, selv om det ikke er du som har forsøplet. Sørg for at porten og de to inngangsdørene alltid er lukket og låst etter deg så ikke uvedkommende kommer inn i gården.

§ 4 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Avfall skal kildesorteres: Papp/papir/drikkekartonger osv. skal i avfallscontainer for papp og papir. Glass og metall skal leveres i egne kildesorteringsstasjoner ved Pilestredet Park. Resten av avfallet kastes i restavfallet, men det oppfordres til å sortere i blå/grønne poser for plastikk og mat. Er avfallscontainerene fulle må du vente med å kaste ditt avfall til disse er tømt. Det er ikke tillatt å sette igjen avfall ved sien av avfallscontainere. Avfall som ikke får plass i container skal leveres til renovasjonsanlegg eller liknende.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring avfallscontainerene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall skal ikke hensettes eller mellomlagres i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasser
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at egen postkasse er i orden og at postkassen er utstyrt med skilt i standard utførelse (hvitt med svart skrift, se posten.no), og med korrekt navn på beboer(e) av seksjonen. Ringeklokkeoversikten utenfor porten oppdateres ved henvendelse til styret.

§ 6 Brannforebyggende sikkerhet
Sameiet har installert et seriekoblet brannvarslingssystem. Som en del av sameiets brannsystem er det i hver leilighet montert en sirene i taket som uler når alarmen går i sameiet. Denne sirenen, sammen med sensorer, er en del av brannsystemet og det er strengt forbudt å tukle med denne – da dette kan sette liv i fare. Hver enkelt seksjonseier plikter å sette seg inn i hvordan brannvarslingssystemet fungerer. Dersom du er usikker, kontakt sameiets gjeldende brannansvarlig.

Oppganger og trappehus er rømningsveier i tilfelle brann. Ting som står i disse fellesarealene vil derfor bli fjernet uten varsel for rette vedkommende sin regning.

§ 7 Vaskekjeller
Alle som bruker vaskekjelleren skal holde det ryddig og varsle styret dersom det er problemer med vaskemaskinen. Ikke overdoser vaskemiddel og pass på at alle lommer er tømt før klesvasken settes i gang.

§ 8 Heis
Ta vare på heisen vår. Ikke last den med mer enn den tåler, pass på at heisdøren lukker seg og meld i fra til styret dersom det er problemer. Heisen skal ikke brukes uten at det er en person med i heisen og skal ikke benyttes til flytting.

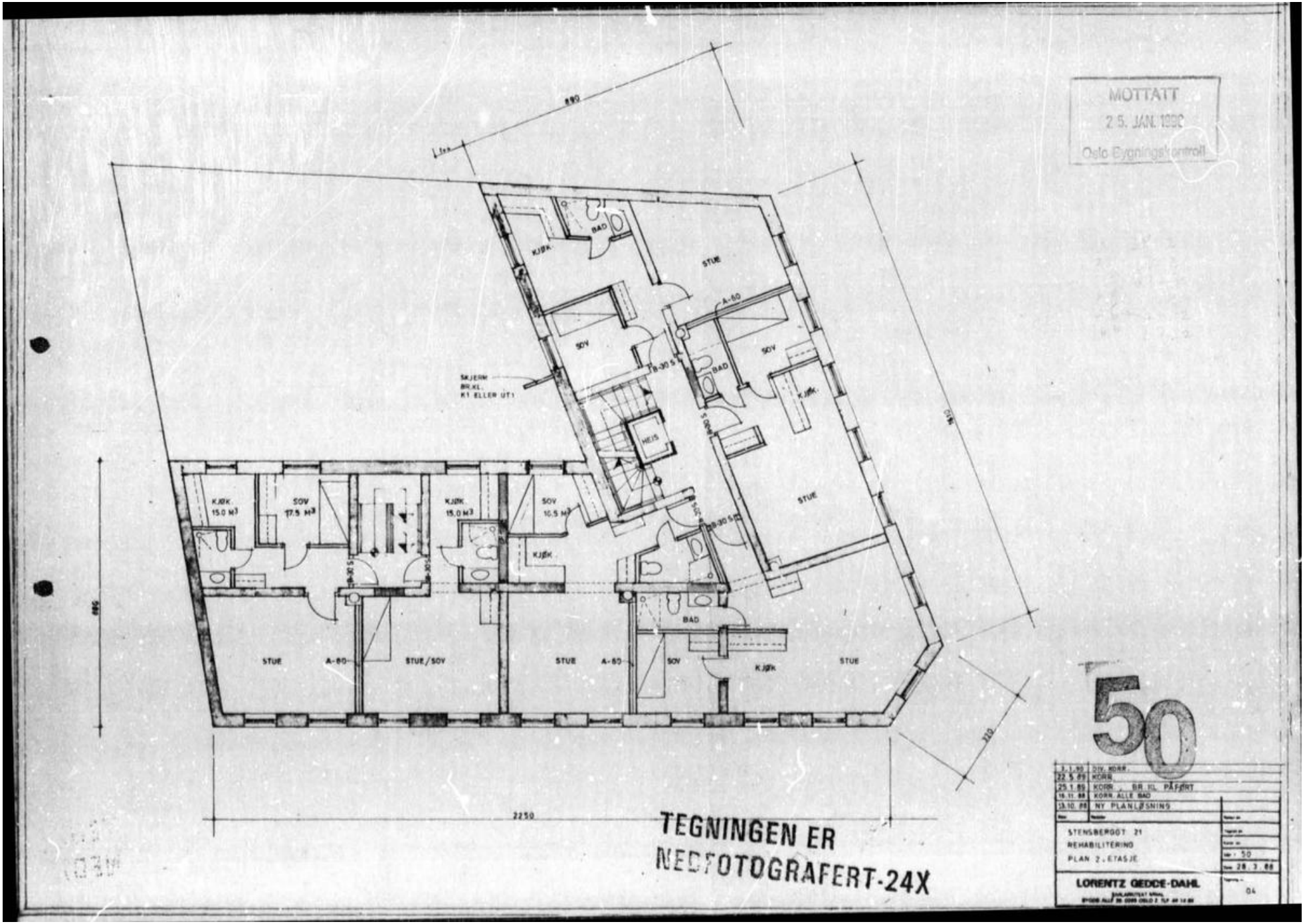
§ 9 Boder
Beboerne plikter å holde egen bod i forsvarlig stand. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann- eller personfare eller som er til vesentlig ulempe for de øvrige beboerne må ikke oppbevares i boden. Sameiet har installert tørkesystemer i kjelleren, som det må tas hensyn til ved plassering av ting i bodene. Av hensyn til god luftsirkulasjon som forebygger fukt og sopp-vekst skal det ikke plasseres ting direkte inntil vegger eller direkte på gulv i bodene. Bruk hyller eller liknende.

§ 10 Oppussing
Seksjonseier oppfordres til å varsle styret ved oppussing av egen leilighet med informasjon om hva som skal gjøres, og hvor lenge arbeide vil pågå.

§ 11 Brudd på husordensreglen
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv, men styret skal også alltid orienteres. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan også rapporteres skriftlig til styret. Ved sjenerende støy kan vekter tilkalles av den enkelte eier. Dette skal også meldes til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Eventuell vekterutrykning som belastes sameiet vil bli viderefakturert den som har voldt den sjenerende oppførselen. Det vil bli ilagt gebyr ved forsøpling, etter gjeldende satser. Ved fakturering tilkommer også fakturagebyr. Sameier plikter å søke gebyr dekket fra depositum ved utleie.

§ 12 Erstatningsansvar
Skadevolder blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig erstattes av ansvarlig skadevolder. Sameier plikter å søke gebyr og andre slike erstatningskrav dekket fra depositum ved utleie


MOTTATT
25. JAN. 1990
Oslo Bygningskontroll
KJØK
BAD
STUE
SOV
A-60
HEIS
SKJERM
BR.KL.
K1 ELLER UT!
KJØK
15.0 M3
SOV
17.5 M3
KJØK
15.0 M3
SOV
10.5 M3
STUE
A-60
STUE/SOV
STUE
A-60
SOV
KJØK
STUE
2250
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
50
3.1.90 DIV. KORR.
22.5.89 KORR.
25.1.89 KORR. BR.KL. PÅFØRT
16.11.88 KORR. ALLE BAD
13.10.88 NY PLANLØSNING
STENSBERGGT. 21
REHABILITERING
PLAN 2. ETASJE
LORENTZ GEDDE-DAHL
04

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 2710/50

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. w.c.

på matr.-nr. 21 Stensberggate

Innlevert 13. sept. 1950. Attestert 18/11-52

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 15. sept. 1950.

21 Stensberggt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales etter gjeldende regler for innredning av w.c.rom.
Dispensasjon fra bygningslovens § 104[9] anbefales.
Kjøkken mrk. blå x må få dampavtrekk til pipe.
Oslo helseråd, 23. september 1950.

J.Nissen

Byggesaksjournal nr.: 26 SEP. 1950

A.Hjelmerud

/RA.

Nordre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningssjefen, den 28. september 1950.

Skj. B. 4. 5000. 4-50. H. A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

John . Hammevoll
Stensberggata 21

0170 OSLO

Dato: 10 SEPT. 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9800379-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif Oskar Solheim	Arkivkode:

Byggeplass:	STENSBERGGATA 21	Eiendom:	217/348/0/0
Tiltakshaver:	Magne Hammervoll	Adresse:	Stensberggata 21, 0170 OSLO
Søker:	Aktiv Eiendomsmegling	Adresse:	Postboks 3234 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

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

Saksnr. 9800379 erstatter tidligere mappenr. 880102334.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra Birer M. Lyngaas, datert 16.12.97.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Olvind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi til: Birger M. Lyngaas, Langbølgen 65, 1150 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro 6003 05 58920
Postgiro 0800 10 41300
Org nr 971 040 823

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Stensbergg. 21				JOURNR.	88/102334
ARB.'S ART	Påbygg - bolig (bygård)				GNR./BNR.	217/0348
BYGGHERRE	Innomek A/S				BYGN.ENH.NR	80533292
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		28.10.89	1.2.89 9.5.94			

Dette er blitt en spesiell sak fordi bygget ble tatt i bruk uten brukstillatelse. Etaten mente også at bygget ble benyttet til hospits og krevde at denne bruken måtte opphøre. Dette medførte at saken tilslutt havnet hos fylkesmannen som klagesak. Ved befaring 15.4.94 med eier og PBE ble det konstatert at hospitsvirksomheten var opphørt.

Det er avholdt brukbesiktigelse. Åtte av fjorten mangler måtte utbedres før det kunne utstedes brukstillatelse. Ansvarshavende har nå gitt tilbakemelding om at alle åtte manglene er rettet opp uten at utbedt dokumentasjon er vedlagt. På tross av at det foreligger dokumentasjon fra 4 april 1990 på at bl.a. punktene 1, 2, og 7 er utført, ble det ved befaring den 15.4.94 påpekt at disse punktene ikke var utbedret. Det er også usikkert hva som er skjedd med en limtredrager i takkonstuksjonen som ble kuttet i byggeperioden.

Saken henlegges uten ferdigattest.

4.10.94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor Follinglo
Avd.ing

Saken ble egentlig henlagt av etterslepsprosjektet, men en valgte likevel å arbeide videre med saken for om mulig å få rettet opp flere mangler.

Etter endel korrerpondanse og befaring med ansvarshavende er det nå konstatert at det i hht. brukbesiktigelsen gjenstår å rette pkt. 5, 9, 10, 11 og 14.

Det anses ikke for sansynlig at flere mangler blir rettet. Manglene som gjenstår anses ikke å bidra til at liv, helse og miljø er truet i vesentlig grad.

Det originale tilsynsomslaget m/rapporter er kommet tilrette og er lagt inn i saken.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Avdeling Indre by, 15.5.95.

Ingrid Roseth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avd.ing.

Ø.H. 439/77.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 2 Strandbryggen skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 729 m.k. 670 m.m.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 182 m.k.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

Anlæg af de i Bygningslovens § 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygning 18 m. Gade 20 m.

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) 5 m.

Fundamentering (§ 25) Grundmuren over Grundmuren af Kalksten 1½ m.
Drainering af Stallbygningen langs alle Ydervægge
og Affald fra Vandclosetter: 5" glaserede Tørvrør, således
som det i Situationsplanen anmeldte. Alle Rør vises

Isolation (§ 26) Asphaltpap

Bygningsmateriale, § 26 1/2 Sten Murstensmure, og 1/2 Tom Bjelker i Etagerne samt i Gjendelinger 6" Tom Bindingsverk

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) Murmaade

Tagtækning, § 35 Bord og Sten

Vandfald og Afløbninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) Ingen

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Kviste og Forskjelle

Indredning i Kjelderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Brønde- og Vandledningskjelder en Kjelderstrappe i hver af Bygningens Trappeopgange

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 ikke ildfaste

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 7 Stk 9" Tom Ladepiber med ikke over 7 Ildsteder til hver samt 1 Stk 6" Tom for 2 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovne (§ 60) Ingen

Lokum, §§ 63 og 64 Indretningen i en enetages sammenbygget til dette Brug i Baardsrummet opførende Bygning med mindst 8 Kubikmeters Afstand fra Beboelseslejligheder. Det for Ogsaa med et kvadratisk Antal Luftpiber i Bygningen. Fundamentet af Granitmure. Bygningen forsynes saaledes, at Gjødselkulle Rummet Bunden dannes af Granitmure og at Cementeres. Indvendige Vægge og Gulve med Afrenselse paa Bygningen Forsynes med Vandkummer efterhvert Behovet for Indtræk

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 16 Mai 1877 J. Halvorsen
Tømrer.

909
Gnl. 775-880
77.

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 21 i Strandbrygge skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 823 □ al.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 235 □ al.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) resp. 21 og 20 al.

Etagernes Anta: 3

Etagernes Høider (§ 44) 5 al., Kjælderetage 3½ al. Stue 13 Tom. 12 Tom. Tagetage

Fundamentering (§ 25) Grundmur af Granit og Kalk Mørtel Mørtelgrundmur 1½ al.

Dræning og Klædning Langsalle Gjennemgange nedlægges paa Stenbyggene 3 Lerrør paa mindst 12 Tom. Dybde under Kjældergulvet. Asfalt. Bygningen Klædning, paa hvilken Side anbringes og Vandtavle. Asfalt for Spærrevæg paa Vandsiden ellers ved Render af 3 Tom. glaserede Rør indmuret i Cementmørtel. Hvor Klædt dannet med Sokkel 1. 60 Tom. Dybde under Kjældergulvet.

Isolation (§ 26) 12 Tom. Isolering som Kjældergulvet udføres

Isolation (§ 26) udføres paa

Bygningsmaterialie, § 26

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43

Trappeantal (faste), § 41

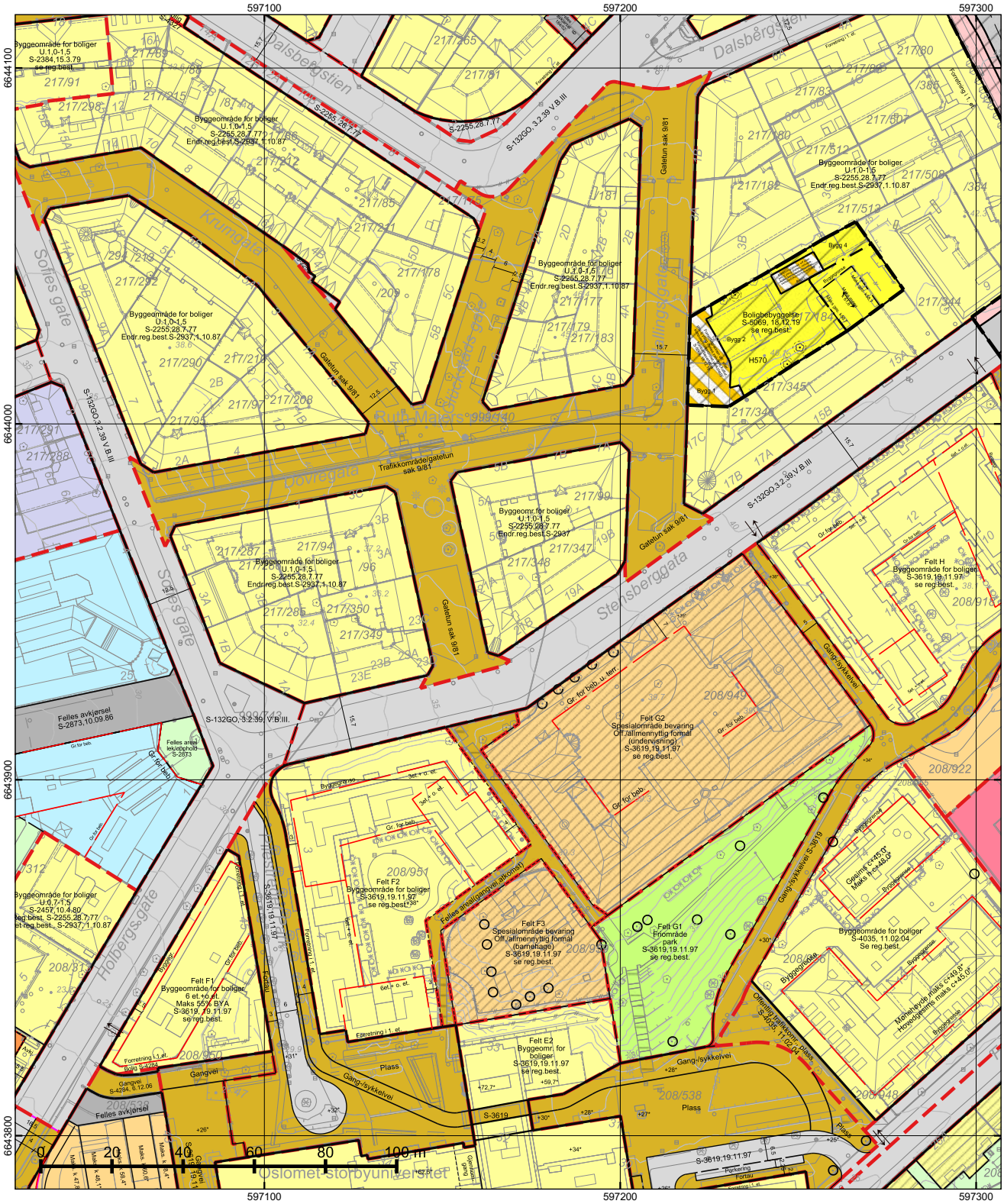
Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c)

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

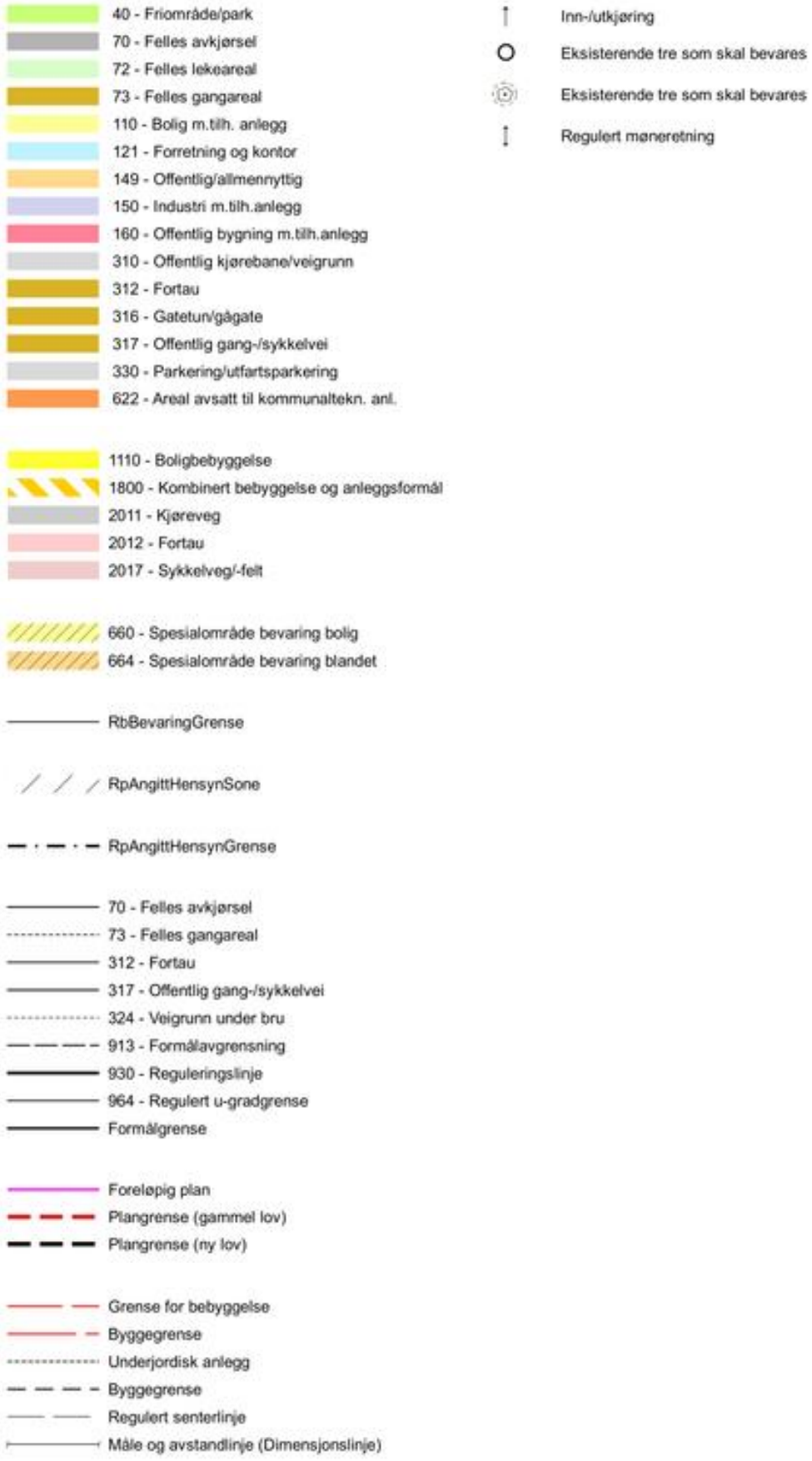
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159410/ 86534928
Deres ref.:
Adresse: Stensberggata 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/348

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

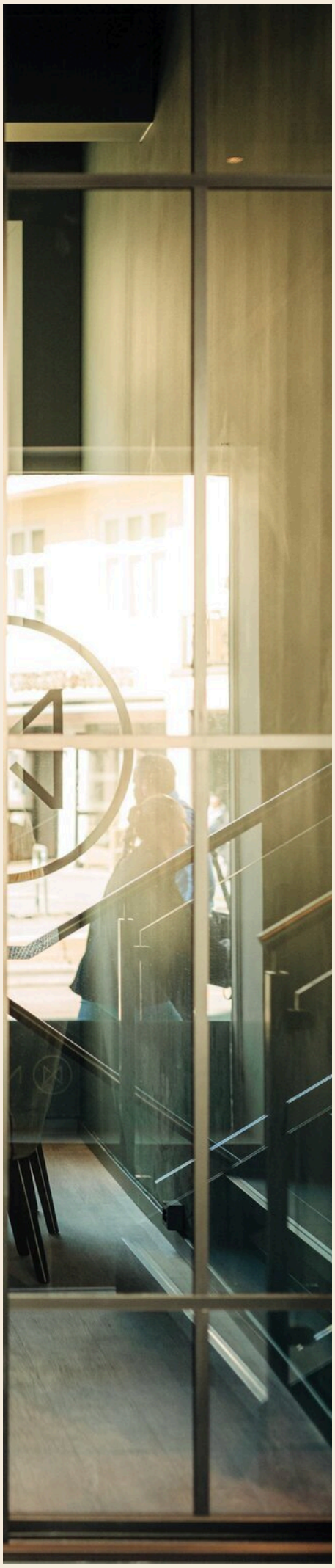


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0338/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensberggata 21B 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 348, snr 10 (ideell andel 1/1) 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.

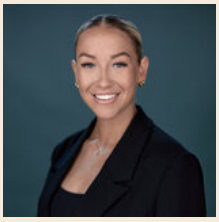
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

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:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874