NORDVIK

Stensberggata 21B

1 soverom | 34 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensberggata 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026

Nøkkelinformasjon



Svært lekker & moderne 2R selveierleilighet - Ny parkett 25 -
God takhøyde - Rosett - Meget sentral & rolig beliggenhet

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**110 040,-**
Totalpris	**4 468 497,-**
Fellesgjeld	**68 457,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 642,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Stensberggata 21! Lekker 2-roms leilighet med svært god planløsning og beliggenhet. Boligen ligger i rolige, evnveiskjørte Stensberggata, med soverom mot bakgård. Leiligheten er lys og luftig med store vindusflater og generøs takhøyde på hele 2,86 meter. Leiligheten ligger i en klassisk bygård med heis og hyggelig bakgård, med kort vei til parker, kollektivtransport, servicetilbud og populære spisesteder.

Kort fortalt:
Lekker 2-roms med god planløsning
Ny parkett og lister i 2025
Kjøkkenfronter fra 2017
Hele leiligheten er nymalt i 2025
Mikrosement lagt på bad i 2019
Romslig soverom vender mot rolig bakgård
Store vinduer og generøs takhøyde gjør at leiligheten oppleves større enn sine 34kvm
1-stavs parkett fra 2025
Bod i kjeller på 4 m^2

Velkommen på visnin

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Tyder










































P
P
P
Sone






21


B

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0475/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 21B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 348, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Maria Hesleskaug Søtorp

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
68 457,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 358 457,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 468 497,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 481 497,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, Kjøkken, Soverom, Stue
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 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
1. etasje, 34 m² BRA-I: Entré, Kjøkken, Soverom, Stue

Entré
Innbydende entré med flott enstavs parkett på gulv og sparklet og malte vegger og himling. Leiligheten fikk ny parkett og nye lister våren 2025, samtidig som vegger og himlinger ble malt. Entrédør i brannklasse B30 med 35 dB lydmotstand.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater og en generøs takhøyde oppmålt til 2,86 meter på det høyeste. Den generøse takhøyden, vinduer med dype karmer og dekorativ rosett i himlingen bidrar til rommets klassiske preg. I stuen er det plass til sofagruppe, TV med tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt spisebord.

Kjøkken
Separat kjøkken med enstavs parkett på gulv og sparklet og malte vegger og himling. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Kjøkkenfrontene ble fornyet i 2017. Integrerte

hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. I tillegg er det ventilator og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Soverom med enstavs parkett på gulv og sparklet og malte overflater. Rommet har god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med glatte fronter. Vindu med tolags isolerglass fra 2016. Takhøyden her er målt til ca. 2,73–2,75 meter.

Bad
Badet ble overflateoppusset i 2019 og har mikrosement på gulv og vegger samt sparklet og malt himling. Badet er innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med benkeskap, veggskap med speilfronter og gulvstående toalett. Det er gulvvarme på badet. Badets underliggende konstruksjoner, herunder vanntett sjikt, sluk og røropplegg, er av eldre dato.

Bod
Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4 m² (BRA-e).

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss.
Himling: Sparklede og malte plater. Rosett i stue.
Innvendige dører: Glatte dører.
Takhøyde er målt til ca. 2,65 m i entré, ca. 2,73–2,75 m på kjøkken og soverom og ca. 2,83–2,86 m i stue.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Kjøkkenfrontene ble skiftet i 2017 i regi av tidligere eier, mens innredningen for øvrig er av ukjent, noe eldre dato. Innredningen fremstår ifølge takstmann som velholdt. Det er ventilator samt integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bad
Badet ble overflateoppusset i 2019 i regi av tidligere eier, med mikrosement, ny dusjinnredning, servant, benkeskap og klosett. Det er mikrosement på gulv og vegger, sparklet og malt himling, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant. Badets underliggende konstruksjon med vanntett sjikt, sluk og røropplegg er av ukjent, men eldre dato.

Tekniske installasjoner
- Sikringstavle med automatsikringer i felles gang.
- Elektrisk anlegg ligger delvis skjult i konstruksjonen.
- El-tilsyn utført 20.02.2018 uten registrerte avvik.
- Elektrisk oppvarming med panelovn i stue og kjøkken.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Ledningsnett for vann i kobber.
- Avløpsrør i plast og støpejern.
- Vann- og avløpsrør er i hovedsak av eldre dato.
- Felles hovedstoppekran i kjeller i nabooppgang.
- Vanntrykk er funksjonstestet og funnet i orden.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue.
- Ventilator på kjøkken med styring til avtrekk på bad.
- Luftespalte under dør til bad.
- Felles varmtvann.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vann- og avløpsrør: Røropplegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er ikke egen hovedstoppekran i leiligheten, kun felles hovedstoppekran.

Ventilasjon: Soverommet mangler egen tilrettelagt tilluft via vindus-/veggventil, noe som gir redusert mulighet for kontrollert lufttilførsel og tilfredsstillende luftutskifting.

Vinduer: Vinduer i stue fra 1988 er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje.

Ytterdør: Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad – helhetsvurdering: Badets konstruksjon med vanntett sjikt, sluk og røropplegg er av eldre dato og vurderes å ha oppnådd/oversteget forventet brukstid. Det er også registrert for svakt fall mot sluk og utilstrekkelig høydeforskjell mellom gulv/membrannivå ved dør og sluk. Badet er vurdert å ha behov for full rehabilitering. Kostnadsestimat kr 250 000–400 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad – hulltaking: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone vender mot fellesareal og naboleilighet, hvor det ikke var egnet for hulltaking.
Hvitevarer kjøkken: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid siden jeg flyttet inn.

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
Eventuell kommentar: Det er ikke utført noe arbeid så vidt jeg er bekjent.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke utført noe arbeid så vidt jeg er bekjent.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe arbeid med det elekriske anelgget i leiligheten, men det ble gjort noe arbeid/vedlikehold på fellesanlegget for noen år siden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Da det er et gammelt bygg vet jeg at i hvert fall gulvet er noe skjevt inne i min stue. Antar alt ikke er helt i vater, men dette er jo vanlig på eldre bygårder.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det var en vannlekkassje på kjøkkenet fra leiligheten over våren 2025 som ble utredet gjennom borettslagets forsikring (Gjensidige Forsikring). Jeg antar det er skrevet en skaderapport i forbindelse med dette, men jeg har ikke fått denne oversendt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg antar det ble gjort en arealoppmåling før jeg kjøpte leiligheten i 2020.

Bygningssakkyndig
Michael Moe Askautrud

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malt fasade.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Vinduer:
Vindu i soverom med tolags isolerglass, produsert i 2016.
Vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Lampen i stuen medfølger ikke.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Elektrisk oppvarming med panelovn i stue og kjøkken. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 257 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 642,- 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.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 135 377,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 541 508,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
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.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 68 457,-pr. 12.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207834114
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 541 281,00
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 178 525,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 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
Dyrehold er tillatt. 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.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

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 Kolonialen.

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, men samtidig livsstil med kort vei til alt Oslo by har å tilby.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger bygningsanmeldelse for oppføring av våningshus i 1877.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 18.11.1952
- Ferdigattest for påbygging datert 10.09.1998.

Det foreligger tegninger fra påbygging i 1998 hvor dagens planløsning samsvarer med byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Dovregata 5B - oppføring av balkong
Saksnummer 2026/08350 - Byggesak

Dovregata 3 - påbygg og bruksendring av bakgårdsbygning til bolig
Saksnummer 2026/07463 - Byggesak

Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking
Saksnummer 2025/07769 - Byggesak

For mer 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/

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

301/217/348/2:
06.06.2003 - Dokumentnr: 34105 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2026 - Dokumentnr: 921023 - 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: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/1225

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 600,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 000,- 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 23. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stensberggata 21B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 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

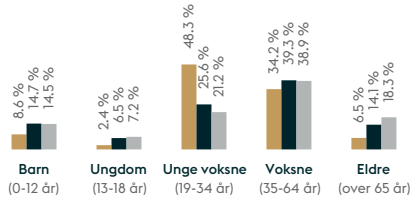
Offentlig transport

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 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 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 (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 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

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Stensberggata 21B, 0170 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 18. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 21. august 2026
Referanse:	14066

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Michael Moe Askautrud
Michael Askautrud

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Det er stedvis registrert for svakt fall mot sluket. Høydeforskjellen mellom gulv/membrannivå ved dør og sluk er mindre enn det som følger av dagens krav til lekkasjesikkerhet. Basert på tilgjengelige opplysninger og utførelse fremstår baderomskonst...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 250 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er ikke egen hovedstoppekran i leiligheten, kun felles som stenger vannet til flere leiligheter. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observa...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten spalteventil i vindu eller friskluftsventiler på ytterveggene. Soverommet har ikke egen tilrettelagt tilluft via vindus-...	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje.	Side 15
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje.	Side 16

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2017, i regi av tidligere eier	Nye kjøkkenfronter.
2019, i regi av tidligere eier	Overflateoppussing av bad, med mikrosement, ny dusjinnredning, servant, benkeskap og klosett.
2025	Utbedring etter lekkasje fra vannrør hos nabo over. Det ble lagt ny parkett, malt vegger og himlinger.

Konklusjon

Eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Badets underliggende konstruksjoner er av eldre dato og er vurdert til TG 3 iht. NS 3600. På grunn av alder må det påregnes begrenset gjenstående brukstid og at rehabilitering kan bli aktuelt.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Maria Hesleskaug Sørtorp å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
1. etasje	34				
Sum	**34**	**4**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Maria Hesleskaug Sørtorp
Takstmenn:	Michael Askautrud
Tilstede:	Maria Hesleskaug Sørtorp Michael Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 217 Bnr: 348 Snr: 2
Tomteareal:	425.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Maria Hesleskaug Sørtorp
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	33 / 1225

Eierseksjon

Bygård

Beskrivelse: Eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Byggeår
1892

Bygård - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse: Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malt fasade.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:	Badet er overflateoppusset i 2019, i regi av tidligere eier, med mikrosement, ny dusjinnredning, servant, benkeskap og klosett. Badets konstruksjon, med vanntett sjikt, sluk, røropplegg, og konstruksjonen for øvrig er av ukjent alder, men er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Basert på utførelse, sluk og tilgjengelig historikk/informasjon fremstår badet å være fra 90-tallet, men dette kan ikke sies med sikkerhet.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Badet er overflateoppusset i 2019, men vanntett sjikt, sluk, røropplegg, og konstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er mikrosement på gulv og vegger. Sluk i plast. Sparklet og malte himlinger. Det er dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant.
Vurdering:	Det er stedvis registrert for svakt fall mot sluket. Høydeforskjellen mellom gulv/membrannivå ved dør og sluk er mindre enn det som følger av dagens krav til lekkasjesikkerhet. Basert på tilgjengelige opplysninger og utførelse fremstår baderomskonstruksjonen med vanntett sjikt, sluk, røropplegg, som eldre enn år 2000. Konstruksjonen vurderes dermed å ha oppnådd/oversteget forventet brukstid, og alder inngår som vesentlig grunnlag for TG 3 iht. NS 3600.
Årsak:	Årsaken er mangelfullt etablerte fall-/høydeforhold. Det kan ikke fastslås om forholdet stammer fra opprinnelig utførelse eller senere overflateoppussing. For aldervurdering er årsak normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	Avviket på fallforhold/slukhøyde medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket, og for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom. Badets alder gir høy risiko for utettheter og lekkasjer, og risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av badet. Dette innebærer at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 400 000,-

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot fellesareal og naboleilighet, hvor det ikke er egnet for hulltaking.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet, nyere enn fem år. Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 20.02.2018. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen. Leiligheten har elektrisk oppvarming, med panelovn i stue og kjøkken, og gulvvarme i bad.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider utført etter 01.01.1999. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det er elektroarbeider som ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er av varierende alder og har ikke dokumentasjon. Det bør derfor påregnes at behov for vedlikehold og oppgradering kan oppstå. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast og støpejern. Vann- og avløpsrørene er i hovedsak av eldre dato. Felles hovedstoppekran er montert i kjeller i nabooppgang.
Vurdering:	Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er ikke egen hovedstoppekran i leiligheten, kun felles som stenger vannet til flere leiligheter. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Årsak:	For aldervurdering er årsak normal aldring og slitasje. Manglende hovedstoppekran i leiligheten er normalt i eldre bygårder, da det normalt kun er felles hovedstoppekran.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. Manglende hovedstoppekran i leiligheten kan gjøre at en eventuell vannlekkasje får større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid.

<u>Er vanntrykket funksjonstestet?</u>
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten spalteventil i vindu eller friskluftsventiler på ytterveggene. Soverommet har ikke egen tilrettelagt tilluft via vindus-/veggventil. Dette gir redusert mulighet for kontrollert lufttilførsel og tilfredsstillende luftutskifting, og ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er skiftet vindu i soverom i senere tid, til et vindu uten friskluftsventil.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vindu i soverom med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer i stue med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Vurdering:	Ytterdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har noe slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og slitasje.
Konsekvens:	På grunn av alder og slitasje kan behov for vedlikehold, justering eller utskifting oppstå. Eldre dører kan ha redusert tetthet og funksjon sammenlignet med nyere dører.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Nye kjøkkenfronter montert i 2017, i regi av tidligere eier. Innredningen for øvrig er av ukjent, noe eldre dato.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1 iht. toleransekrav i NS 3600. Etasjeskillers konstruktive oppbygning og bæreevne er ikke vurdert. Det er kun registrerte skjevheter på gulvoverflater i leiligheten som er vurdert.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Rosett i stue. Himlingshøyder: ca. 2,65 m målt i entré. ca. 2,73-2,75 m målt i kjøkken og soverom. ca. 2,83-2,86 m målt i stue.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registrering innebærer ikke i seg selv et formelt vern, men bygningen kan være omfattet av bevaringshensyn eller bestemmelser i gjeldende planverk. Ved planlagte endringer, særlig utvendige, anbefales forholdet undersøkt nærmere.

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger godkjente plantegninger, men tegningene er ikke påført rombenevnelser. Det er derfor ikke mulig på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon å verifisere godkjent bruk av de enkelte rommene.

Dagens avgrensning og fordeling av arealer mellom leilighetene avviker fra de godkjente tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens løsning er omsøkt og godkjent. Det er heller ikke undersøkt om dagens avgrensning samsvarer med gjeldende seksjonerings-/reseksjoneringsgrunnlag. Forholdet anbefales avklart med kommunen og mot seksjoneringsdokumentene.»

Rom som i dag benyttes som kjøkken har ikke vindu eller direkte tilgang på dagslys. Kjøkken regnes som rom for varig opphold, og dagens løsning tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til dagslys og utsyn. På grunn av manglende rombenevnelser på godkjente tegninger kan det ikke fastslås om rommet er godkjent for dagens bruk.

Rom som i dag benyttes som soverom har et gulvareal på ca. 5,6 m². Rommet har et volum på over 15 m³. Det er ikke et konkret gjeldende minstekrav til gulvareal for soverom, men rommets størrelse og utforming skal være egnet for tiltenkt bruk. På grunn av manglende rombenevnelser på godkjente tegninger kan det ikke verifiseres om rommet er godkjent som soverom.

Rommene er omtalt etter hvordan de fremstod under befaringen.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utbedringsarbeidene etter vannlekkasjen i 2025.

Øvrig dokumentasjon:
- Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn, datert 20.02.2018. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
- Godkjente plantegninger fra oppføring.
- Eiers egenerklæringsskjema, signert og datert 14.08.2026.

Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.

Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.

Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
For bygninger fra denne perioden var det vanlig med brannhemmende konstruksjoner i form av blant annet pussede himlinger, murte vegger og stubbloftsleire i etasjeskillere.
Konstruksjonsoppbygningen er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med rapporten.

Brannvarsling

Beskrivelse: Leiligheten har brann/røykvarsler i stue, kjøkken og soverom.

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse: Boligen er oppført i 1892, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.

Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	14-08-2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.
Eier	18-08-2026		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger.
El-tilsyn	20-02-2018		Sist utførte el-tilsyn, uten funn av avvik.
Godkjente plantegninger	20-08-2026		Godkjente plantegninger innhentet.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maria Hesleskaug Sørtorp	9578-5995-4-2553563	2026-08-14 08:57:57

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0475/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 21B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maria Hesleskaug Søtorp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juni 2020

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 Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke utført noe arbeid siden jeg flyttet inn.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utført noe arbeid så vidt jeg er bekjent.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke utført noe arbeid så vidt jeg er bekjent.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe arbeid med det elekriske anelgget i leiligheten, men det ble gjort noe arbeid /vedlikehold på fellesanlegget for noen år siden.

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

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)

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Da det er et gammelt bygg vet jeg at i hvert fall gulvet er noe skjevt inne i min stue. Antar alt ikke er helt i vater, men dette er jo vanlig på eldre bygårder.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det var en vannlekkassje på kjøkkenet fra leiligheten over våren 2025 som ble utredet gjennom borettslagets forsikring (Gjensidige Forsikring). Jeg antar det er skrevet en skaderapport i forbindelse med dette, men jeg har ikke fått denne oversendt.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg antar det ble gjort en arealoppmåling før jeg kjøpte leiligheten i 2020.

---

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: 14-0475/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maria Hesleskaug Søtorp	**2026-08-14**

Identifikasjon

Maria Hesleskaug Søtorp

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensberggata 21
Postnr	0170
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	348
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80533292
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2017-743756
Dato	17.02.2017



Eier	Rufino Evora
Innmeldt av	Rufino Evora

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stensberggata 21
Postnr/Sted: 0170 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 17.02.2017 15:20:55
Energimerkenummer: A2017-743756
Ansvarlig for energiattesten: Rufino Evora
Energimerking er utført av: Rufino Evora

Gnr: 217
Bnr: 348
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 80533292

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0475/26 . Vår ref.: 4603-1-02 Dato: 12.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stensberggata 21
Organisasjonsnr:	987890649
Seksjonseier:	Sørtorp, Maria Hesleskaug
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Stensberggata 21, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	2
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	2 541 281,00
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: 3 642,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 642,45	

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:	733,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 246,-
Annen formue:	10 064,-
Gjeld:	71 022,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207834114
Restsaldo:	68 457,33
Kapitalkostnader:	771,86
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 68 457,33,-, 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

Stensborgsgat 2a.

15/1 877.

Vänligen hälsa.

Ph. 439/77.

Bygningsanmeldelse.

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

Bygningens Fladeindhold: 729 m.l. 670 ame.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 182 m.l.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

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

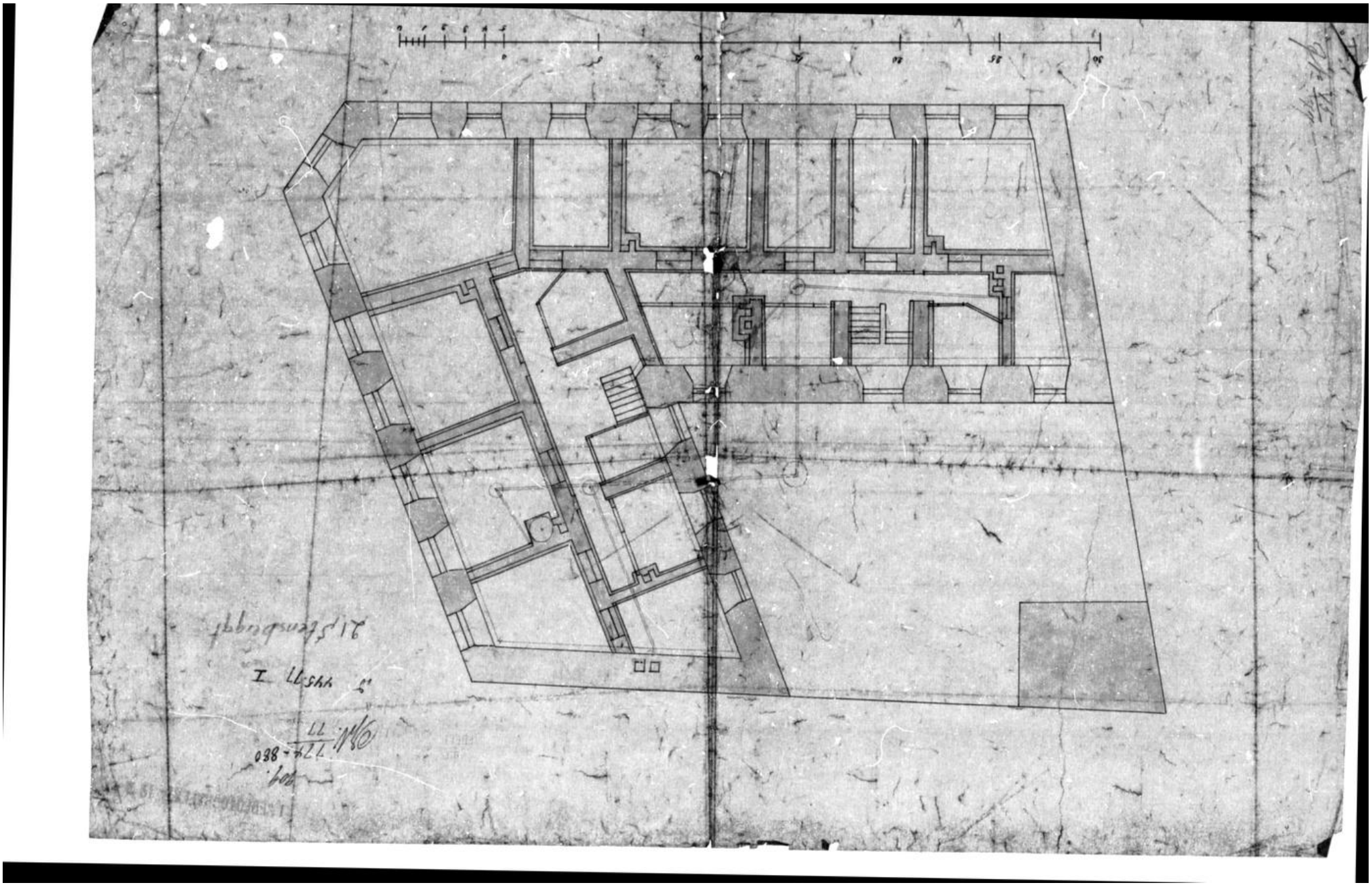
Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygning 18 m. Gade 20 m.

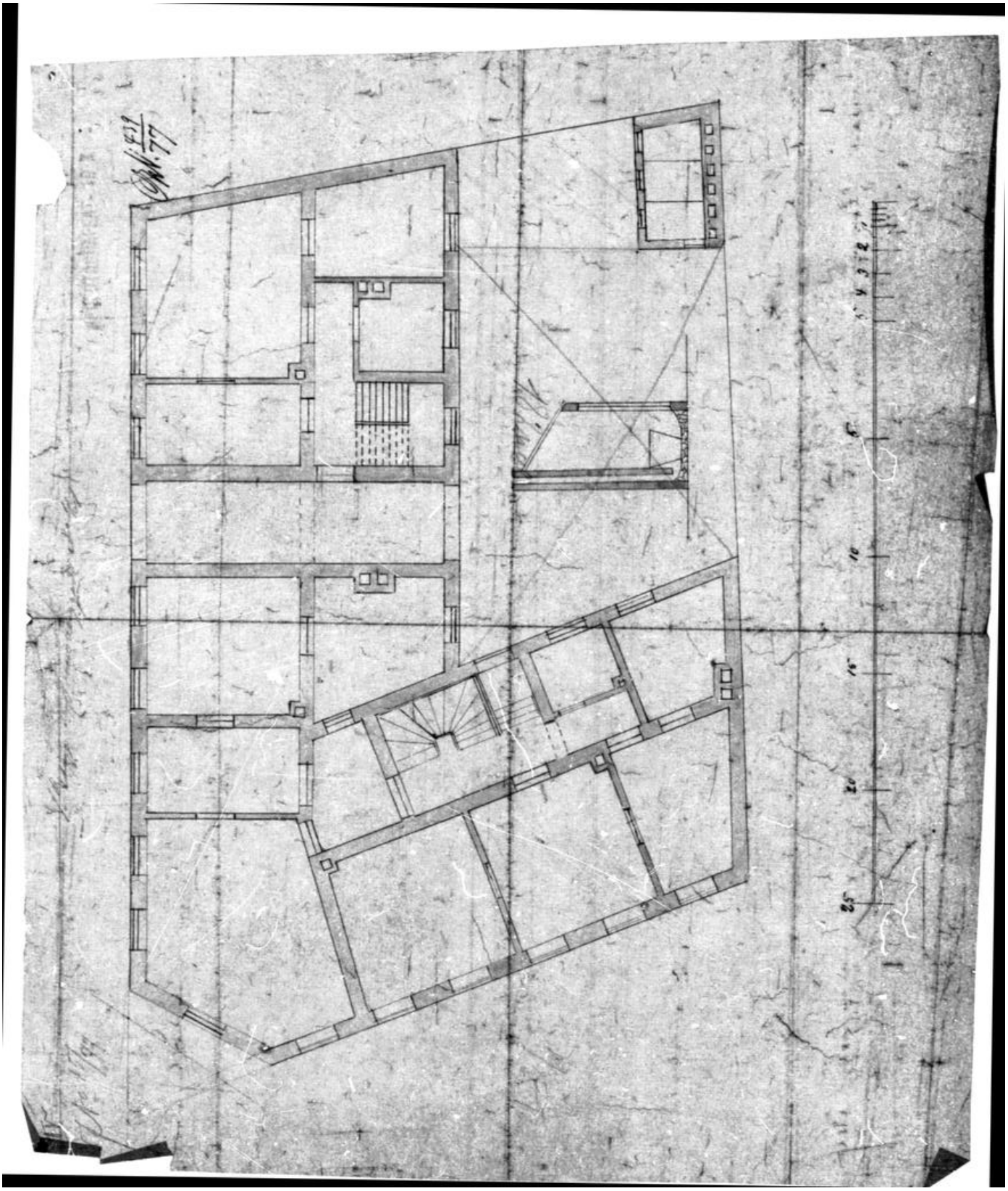
Etagernes Antal 3

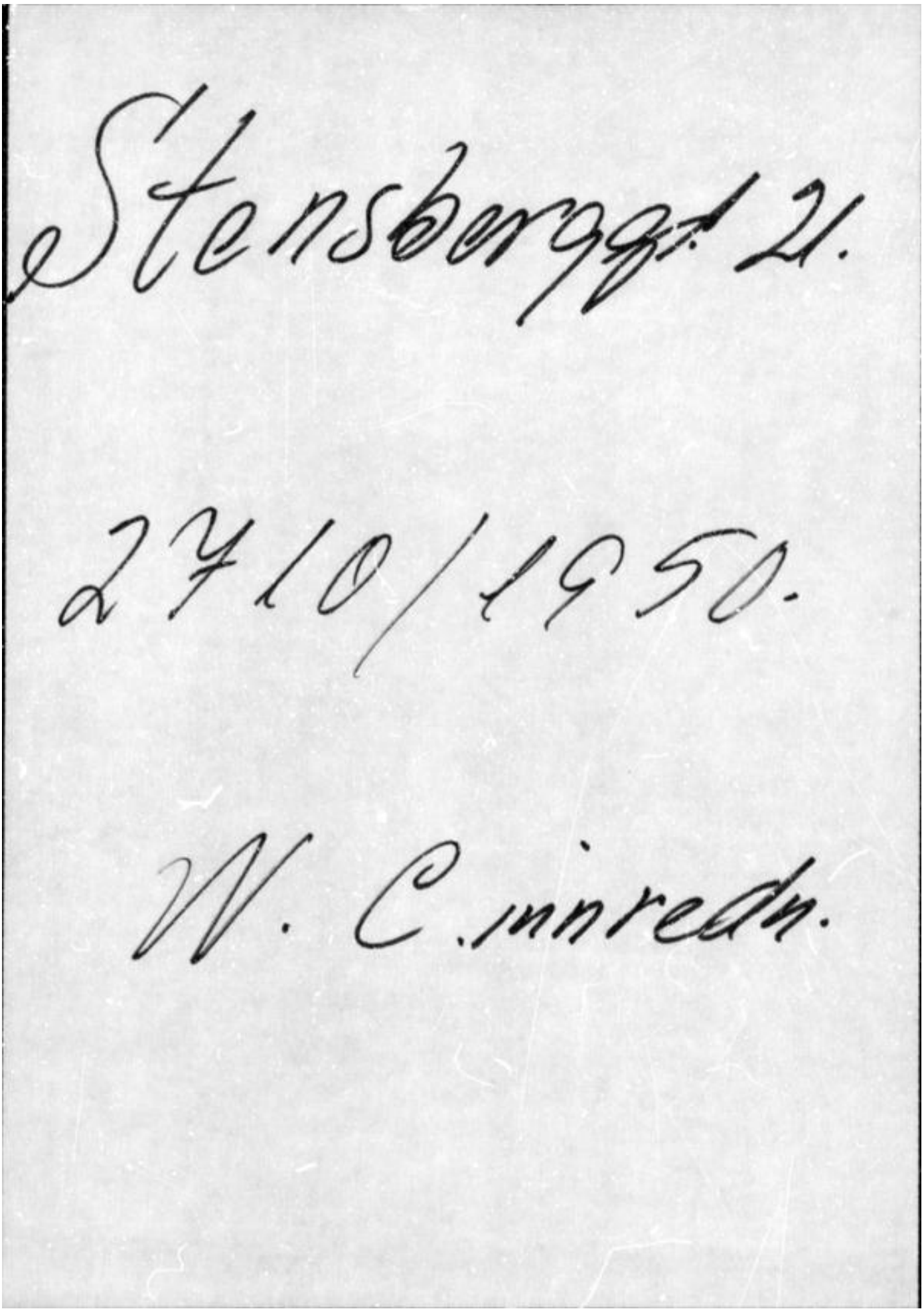
Etagernes Høider (§ 44) 5 m.

Fundamentering (§ 25) Gaa ned min. mur Grundmur 1½ m.
Omkring Skalbergsgade langs alle Ydervægge
og Skillevægge Mod Nabogrunde: 5 gloende Teglsten, saaledes
som det i Situationsplanen anmærkede. Alle Rør vises

Isolation (§ 26) Asphaltpap






Stensborgt. 21.
27/10/1950.
W. C. inredn.

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/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

A.Hjelmerud

Byggesaksjournal nr.: 26 SEP 1950

/RA.

Nordre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningssjefen, den 28. september 1950.

21 Stensberggt.

J.nr. 2710/50 N/HF.

Anmeldelsen trenger unntak fra bygningslovens § 104,9 (jfr. § 104,5) for golvets areal som er mindre enn 6.0 m^2.

Unntak fra § 104,9 (jfr. § 104,5) meddeles i samsvar med helserådets anbefaling

Anmeldelsen godkjennes på de vilkår helserådet har nevnt, idet en forutsetter at de gamle priveter på gårdsplass blir fjernet omgående og grunnen planert når de nye w.c.er ferdige.

Söknad om ansvarsrett må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må foreligge för arbeidet tillates satt igang.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 30. september 1950.

S. Nistein.

Meddelt 5/10-50 e.b.

/RA.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse i anl. bl. 3/4.

Oslo, bygningssjefen, den 13. mars 1951.

AHj/IT.

21 Stensberggt.

Sendes Oslo bygningskontroll

Ad. bl. 3/4.

Söknaden anbefales innvilget.

Oslo Helseråd, 19. mars 1951.

A. Hjelmerud.

bm.

Ansvh: P. Hellerud

Sendes Nordre distrikt til behandling i anl. bl. 3/4.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 20. mars 1951.

Ad. Stensberggt. 21.

J. nr. 2710/50. SN/AL.

Bl. 3/4 godkjennes i samsvar med helserådets anbefaling

Oslo, bygningsinspektøren i Nordre distrikt. 21. mars 1951

S. Nesheim.

Meld. 29/3-57

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse.

~~til uttalelse i anl. bl.~~ _____.

_____

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 10. oktober 1952.

fr insp. Rolf Bach.

AHJ/IT.

21 Stensberggt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Til innredningsarbeidet har en ikke noe å bemerke.

Helserådet har i påtegning av 12/4-51 anbefalt dispensasjonssøknad om slöyfing av drenasje på betingelse av at kjellergulvet kultes og støpes. Dette er ikke utført.

Oslo helseråd, 14. okt. 1952.

J. Nissen.
bm.

OSLO 15940 OCT 52

A. Hjelmerud.

Sendes OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

til besiktigelse.

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 16. oktober 1952.

fr insp. Rolf Bach.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN J. 02268 18.10.52 AVLEGGSRAVR. NORDRE SONE

641
51

16266 28 OCT 52

[illegible] 2262 /1952

[illegible] Steinberg

[illegible]ssendes herr bygnings[illegible]pekteren i Nordre distrikt.

[illegible]arbeidet er besiktiget og godkjent } m. b 41/51

[illegible] vann- og kloakkvesen, den 20/10 1952

Efter bemyndigelse

Ekanstrand

T. Olsen

P. HELLERUD
BYGGM. & ENTREPRENØR

JACOB AALLSGT. 14
TELEFON 44 40 30

OSLO, den 8. sept. 1950.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
u/B D.J.nr. 0271
Mottatt 13 SEP 1950
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

Oslo K[illegible]ne,
Bygningskontrollen,
Trondhjemsv.5, H e n.

Ad: Matr.nr.21 Stensberggt. - innleggelse av vannklosetter.

Herved anmeldes innleggelse av 9 stk. vannklosetter i rubrikkeiendom, i henhold til vedlagte tegninger.

Samtlige rum får inngang fra entre, frisklufttilførsel blir i underkant døre, luftavtrekket føres over tak. Forøvrig utføres arbeidet efter gjeldende forskrifter.

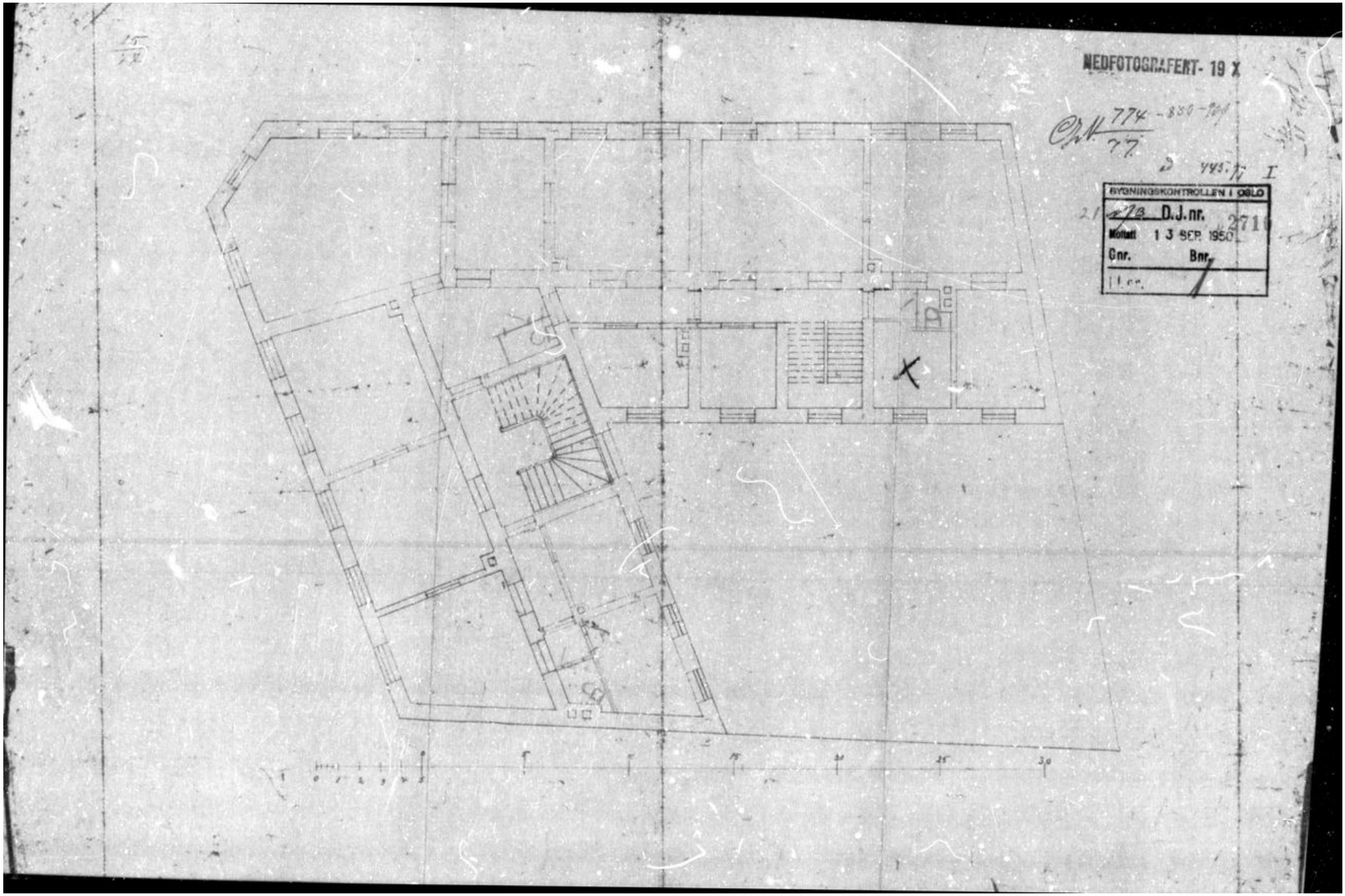
Byggherre:

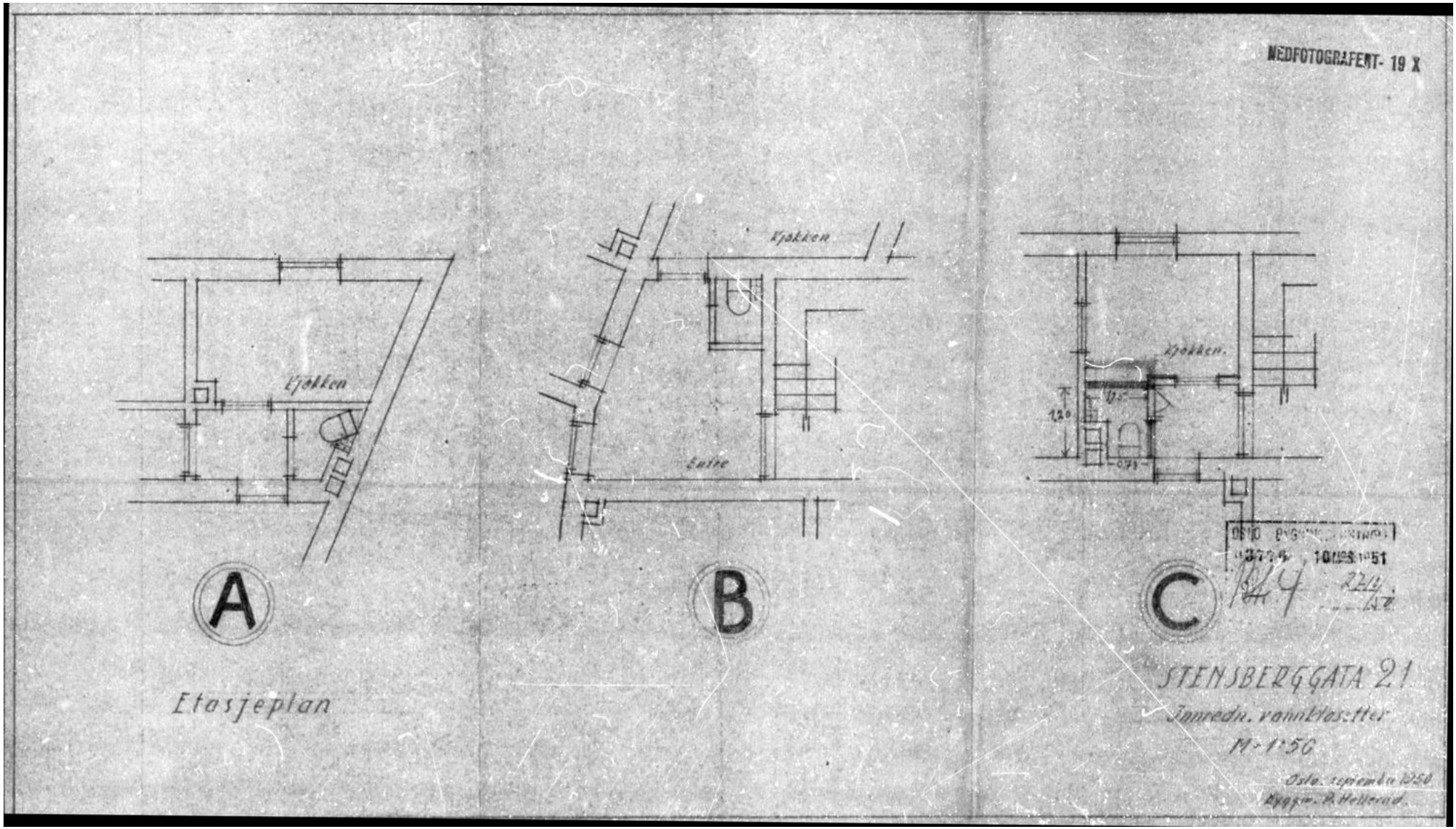
A/s Stensberggt. 21

H. R. ADVOKAT SIGURD NIELSEN
Akersgt 35

Anmelder:

P. Hellerud


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr.
Mottatt 13 SEP 1950
Gnr.
Bnr.
Ltr.


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kjøkken
A
Etasjeplan
Kjøkken
Entre
B
Kjøkken.
1,20
C
STENSBERGGATA 21
Innredn. vannbåre ytter
M = 1:50
Oslo september 1950
Arkitekt B. Holland

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

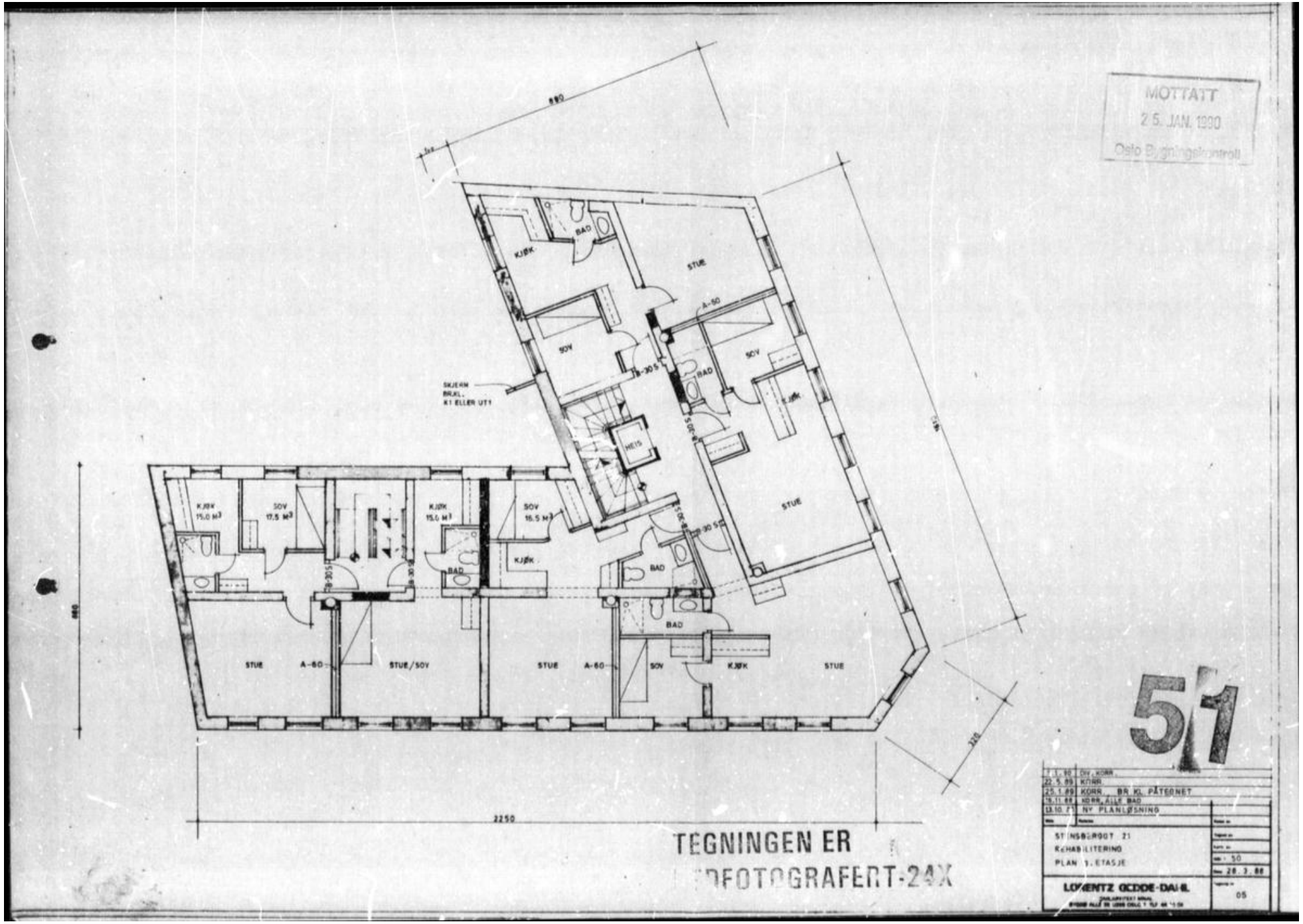
Kopi til: Birger M. Lyngaas, Langhølgen 65, 1150 Oslo

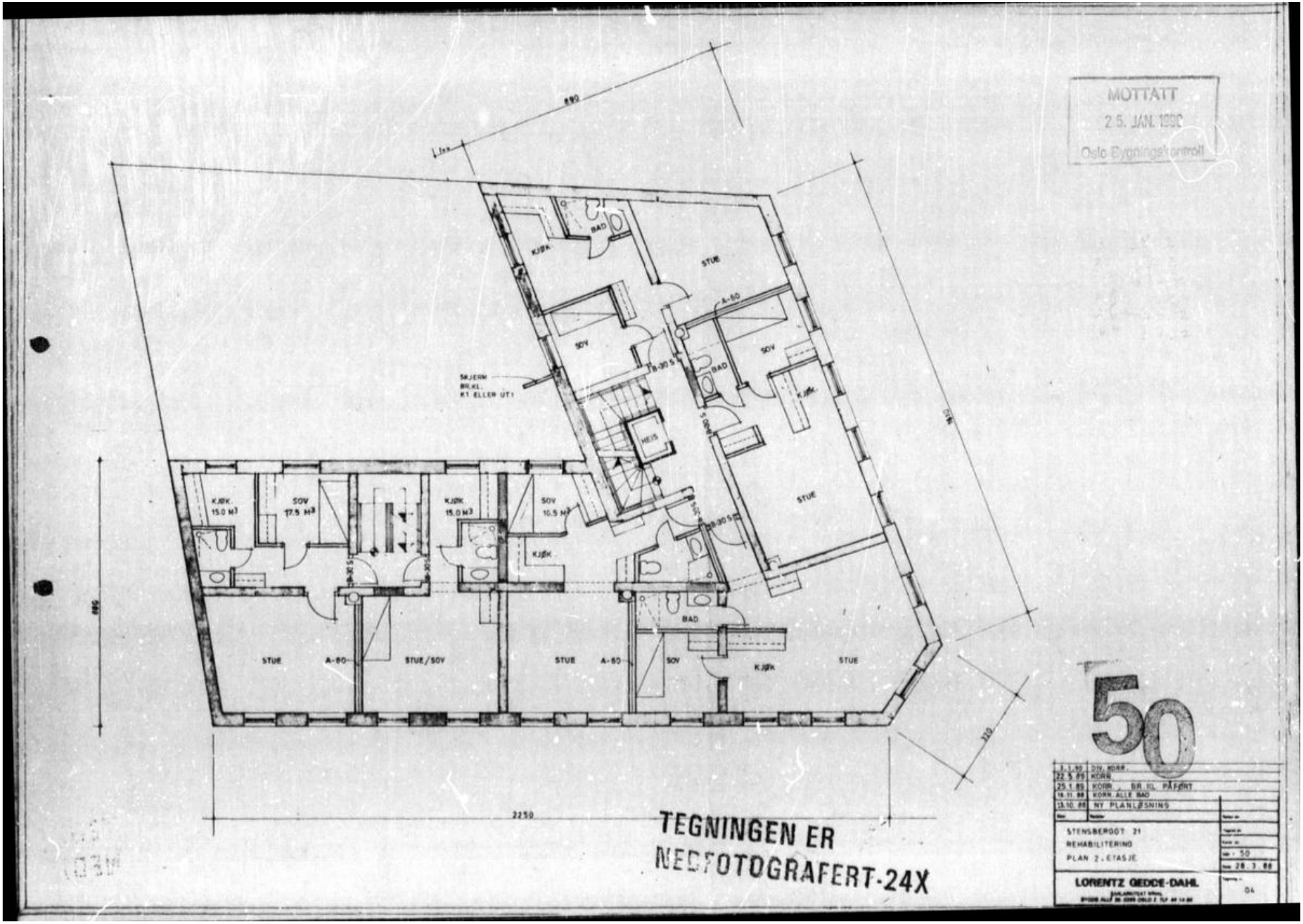
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

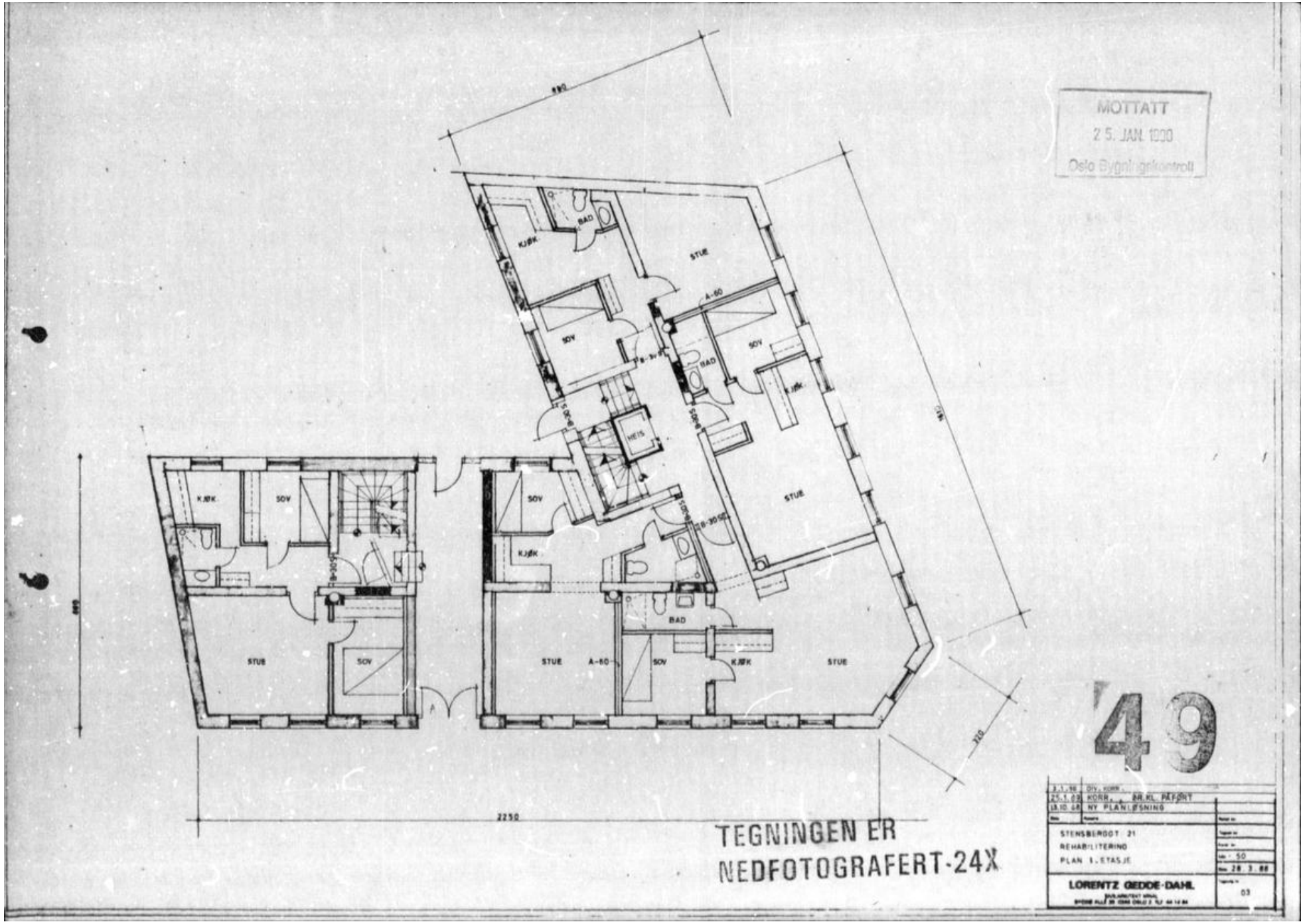
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO

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


MOTTATT
25. JAN. 1990
Oslo Byggingskontroll
KJØK
BAD
STUE
SOV
A-60
SKJERM
BRXL.
K1 ELLER UT1
HEIS
KJØK
15.0 m²
SOV
17.5 m²
KJØK
15.0 m²
SOV
16.5 m²
STUE
A-60
STUE/SOV
STUE
A-60
SOV
KJØK
STUE
2250
TEGNINGEN ER
FOTOGRAFERT-24X
51
ST INSBERGGT 21
REHABILITERING
PLAN 1. ETASJE
LORENTZ GCODE-DAHL
05


MOTTATT
25. JAN. 1990
Oslo Bygningskontroll
KJØK
BAD
STUE
SOV
A-60
SKJERM
BR.KL.
K1 ELLER UT1
HEIS
B-30 S
KJØK
15.0 M³
SOV
17.5 M³
KJØK
15.0 M³
SOV
10.5 M³
KJØK
BAD
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


MOTTATT
25. JAN. 1990
Oslo Bygningskontroll
KJØK.
BAD
STUE
SOV
A-60
HEIS
KJØK.
SOV
STUE
SOV
KJØK
BAD
STUE
A-60
SOV
KJØK
STUE
2250
49
3.1.90 DIV. KORR.
25.1.89 KORR. ARK. PÅFØRT
13.10.88 NY PLANLØSNING
STENSBERGT. 21
REHABILITERING
PLAN 1. ETASJE
1:50
28 3 88
LORENTZ GEDDE-DAHL
03
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

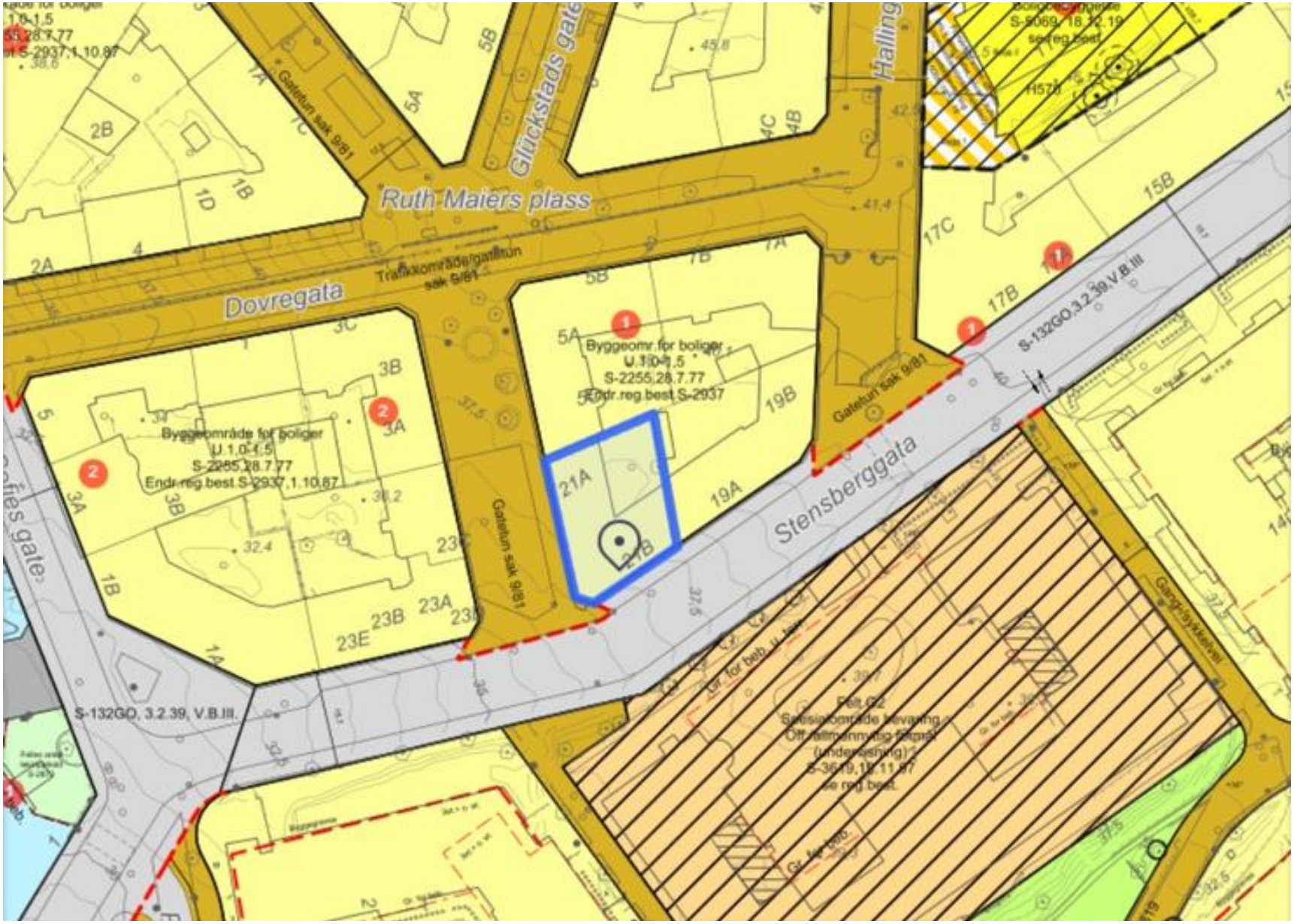
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Ruth Maiers plass
Dovregata
Glückstads gate
Stensberggata
Gatetrafikkområde/gatetun sak 9/81
Gatetun sak 9/81
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endr.reg.best.S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endr.reg.best.S-2937
S-132GO, 3.2.39, V.B.III.
S-132GO,3.2.39,V.B.III
21A
21B
19A
19B
17B
17C
15B
3A
3B
3C
2A
2B
1B
1D
5A
5B
23E
23B
23A

Returneres til:

Sparebanken NOR EiendomsSenter
Postboks 1172 Sentrum

0107 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
28 SEP 1995
OVERSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 53501

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	348	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
918317015	Innomek A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	46	11	B	40	21	B	34	31	B	20	41			51		
2	B	33	12	B	37	22	B	40	32	B	20	42			52		
3	B	43	13	B	26	23	B	37	33			43			53		
4	B	34	14	B	33	24	B	34	34			44			54		
5	B	40	15	B	43	25	B	40	35			45			55		
6	B	37	16	B	34	26	B	34	36			46			56		
7	B	26	17	B	40	27	B	40	37			47			57		
8	B	33	18	B	37	28	B	58	38			48			58		
9	B	43	19	B	34	29	B	74	39			49			59		
10	B	34	20	B	40	30	B	61	40			50			60		

Sum tellere: 1225 = nevner: 1225

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet stor kr. 10.000,-.

Doknr: 53501 Tinglyst: 28.09.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett gjenpart bekreftes for Sparebanken NOR EiendomsSenter
Hilde Moen
Sparebanken NOR EiendomsSenter Oslo AS

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

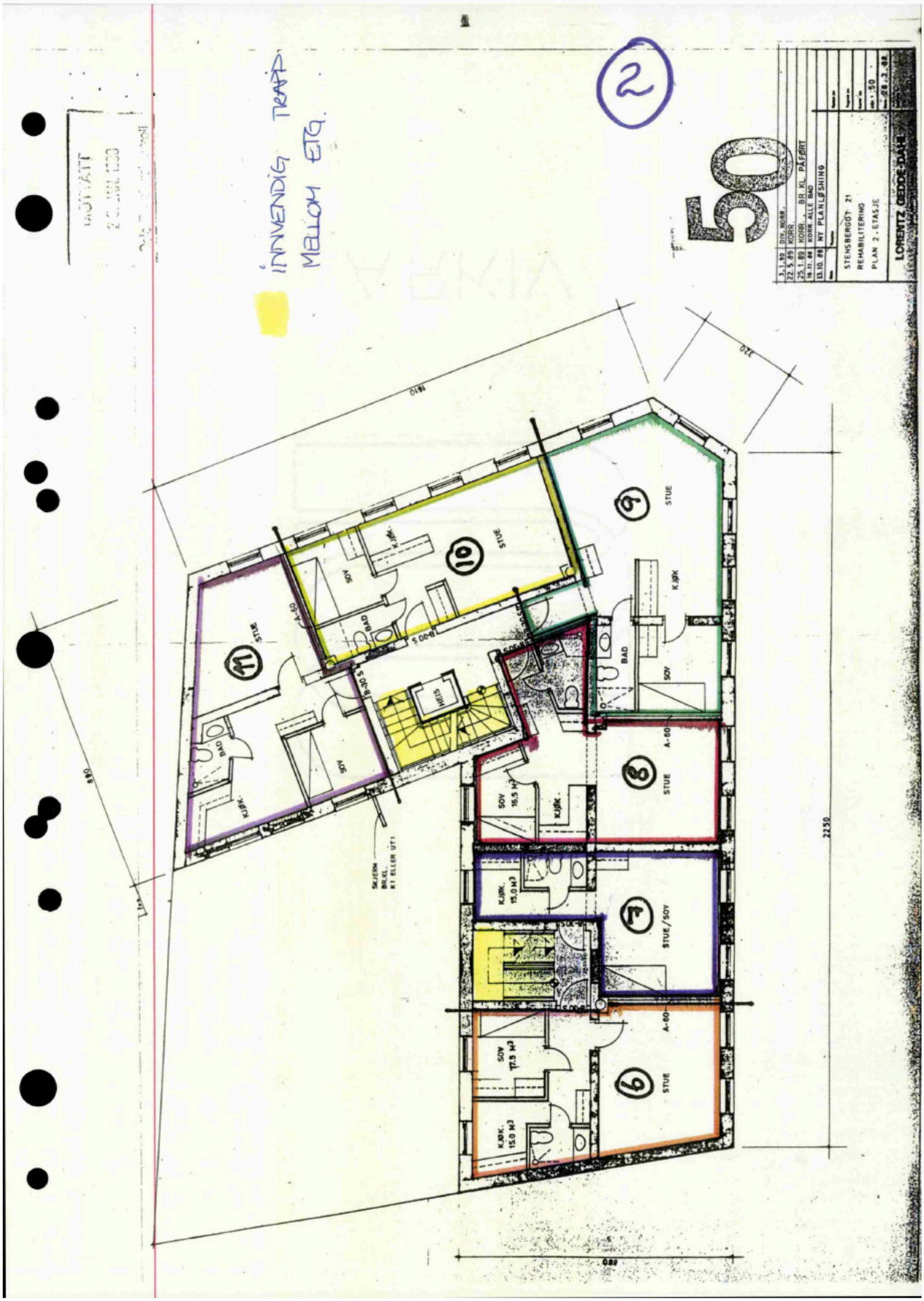
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

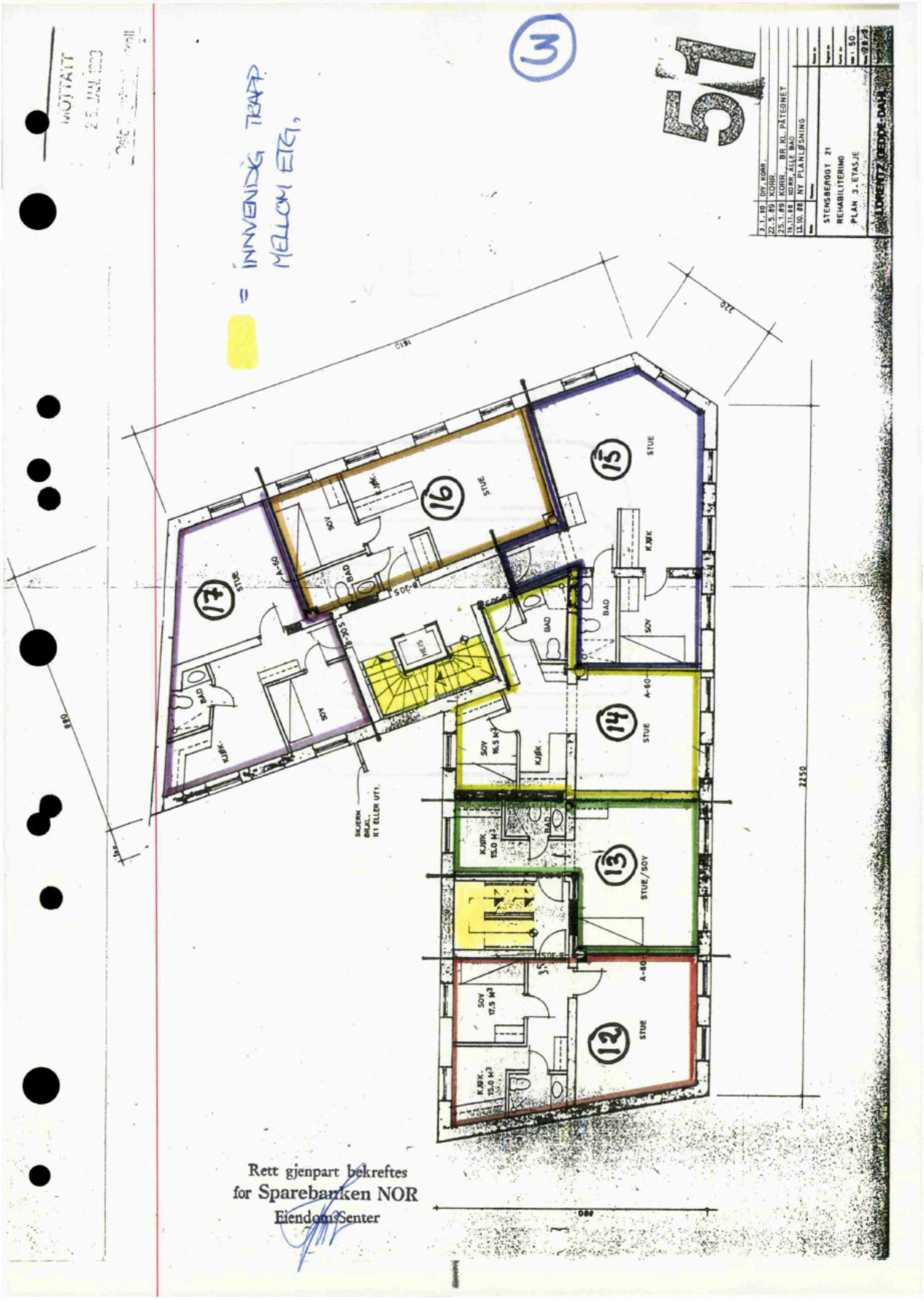
7. Underskrifter

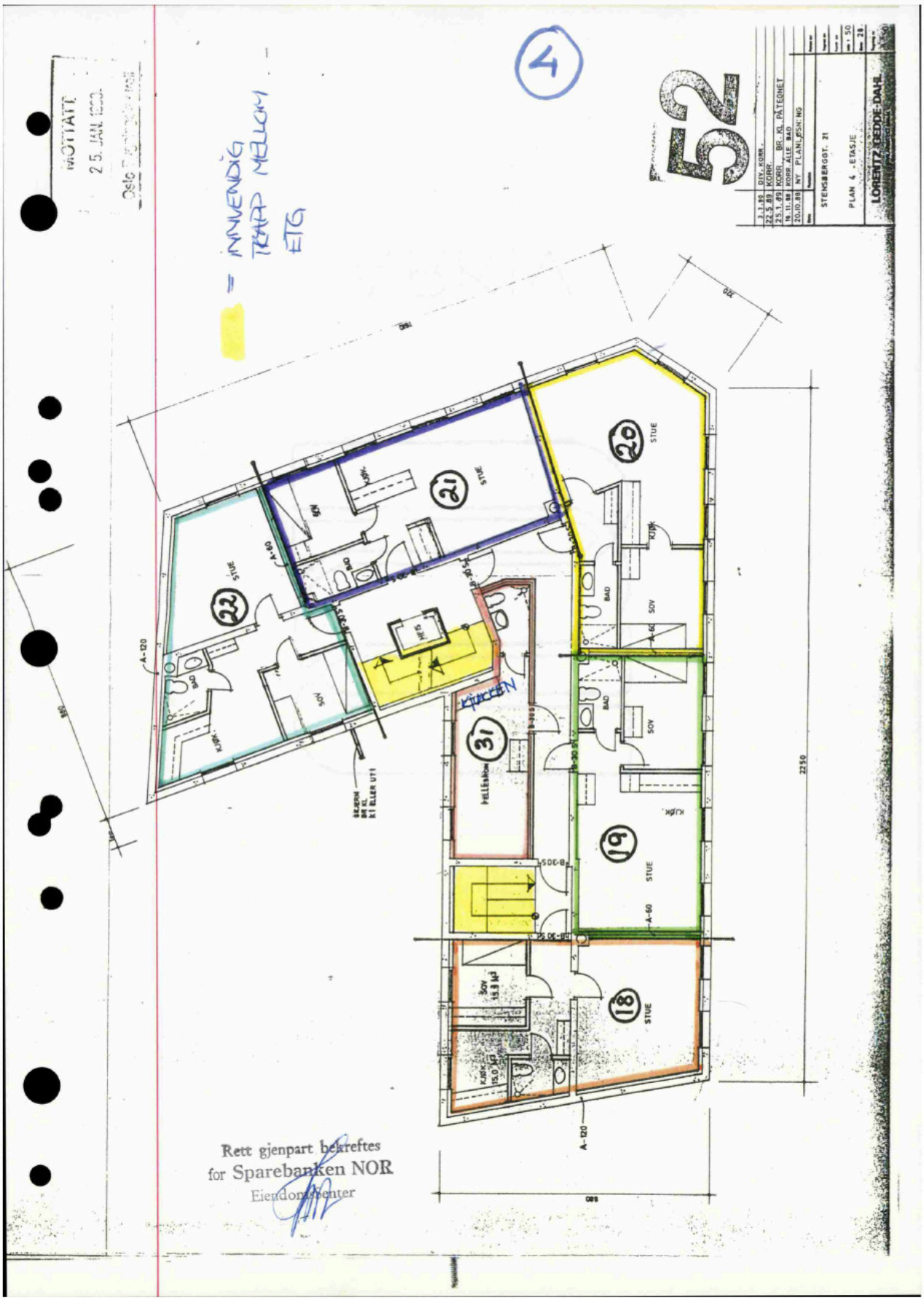
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 31/8-95	Hogne Bente STENSBERGGT. 21 AS HOGNE BENTE IFLG. FULLMAKT

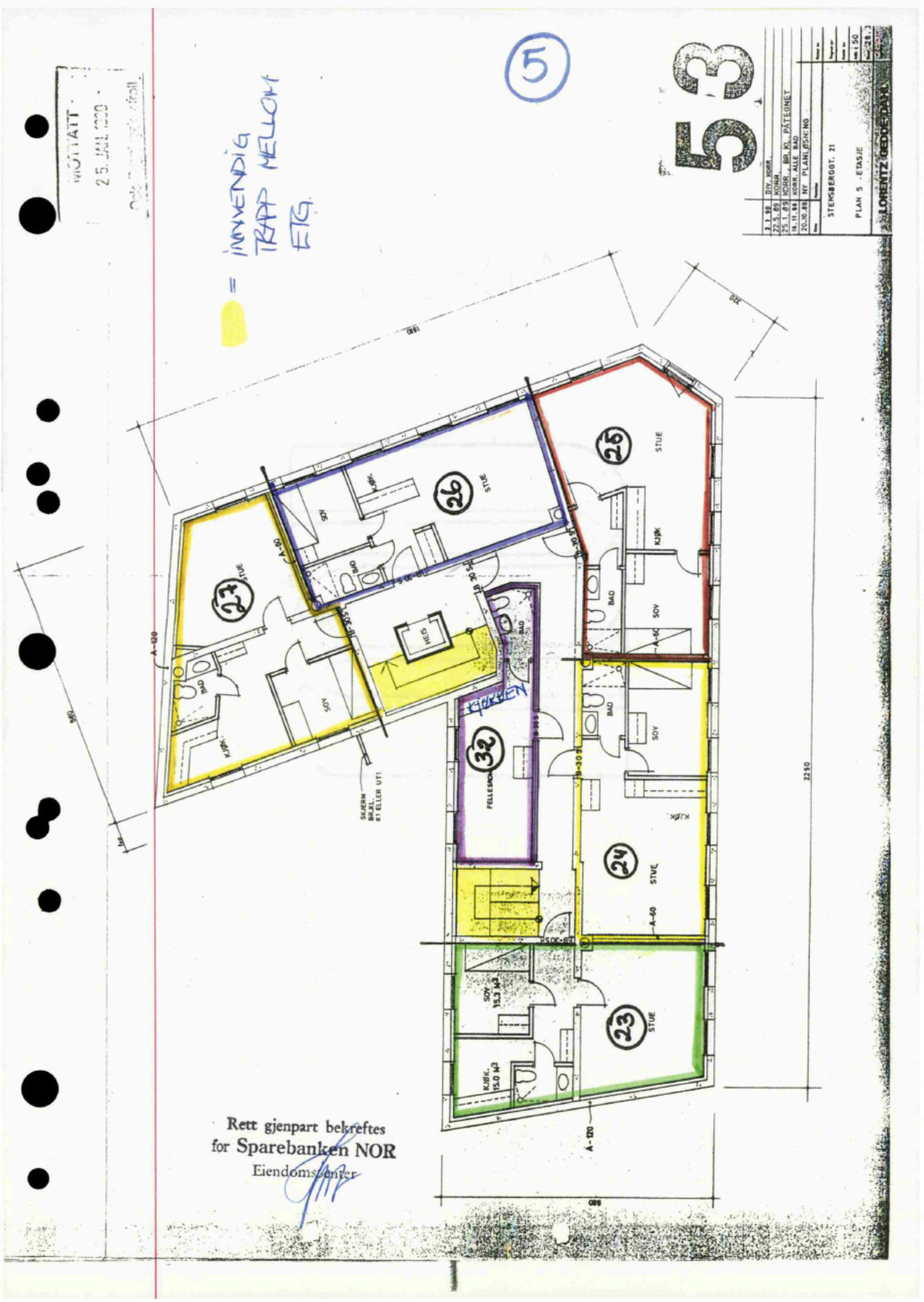
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


MOTTATT
25. JAN 1999
49
STENSBERGGT 21
REHABILITERING
PLAN 1. ETASJE
LORENTZ CEDDE DAHL
STUE
KJØK
BAD
SOV
= INNVENDIG TRAPP MELLOM ETG.
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
EiendomsSenter

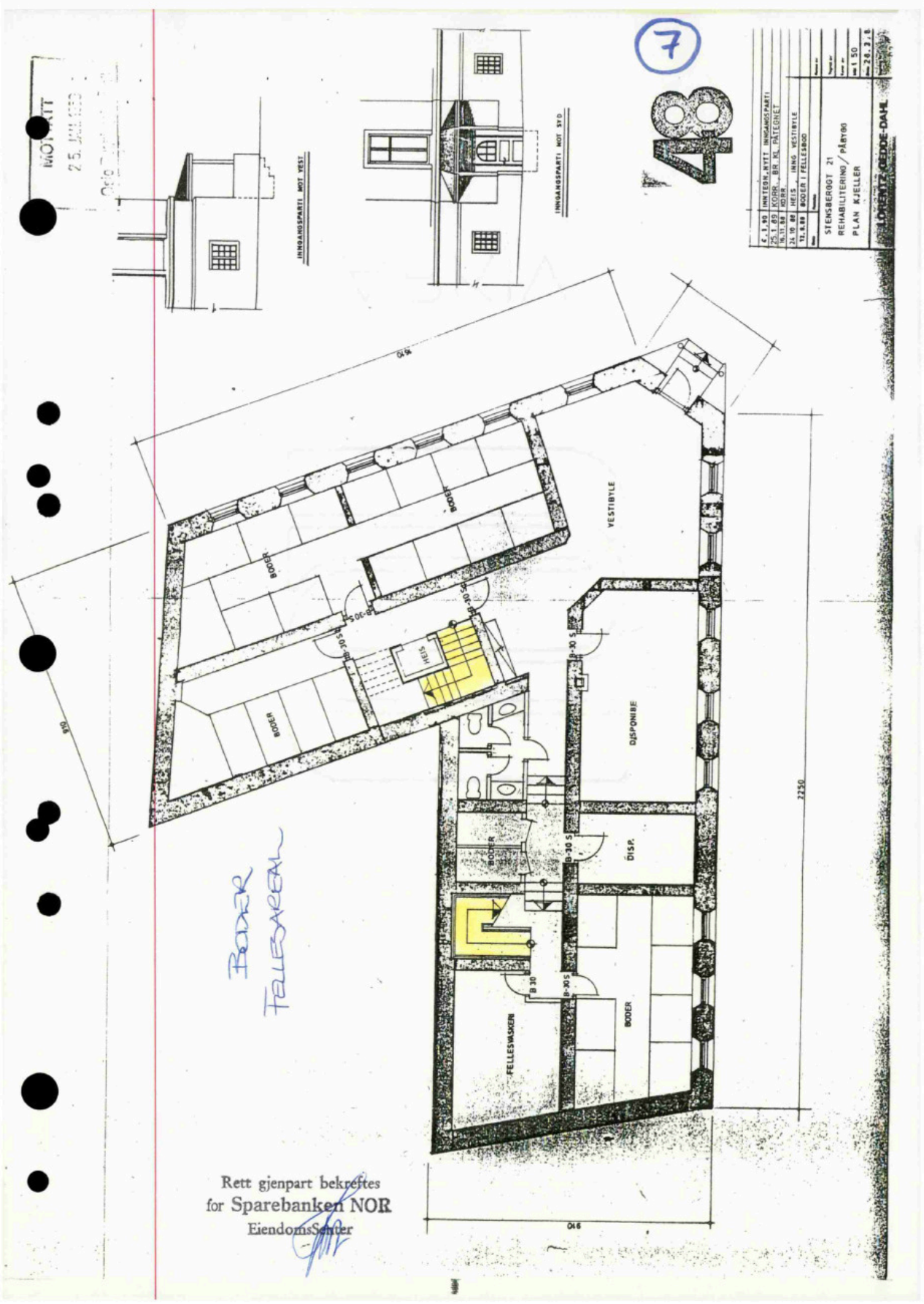

2
50
INNVENDIG TRAPP MELLOM ETG.
STUE
KJØK.
SOV
BAD
A-60
STUE/SOV
SOV 16.5 M3
KJØK. 15.0 M3
SOV 17.5 M3
HEIS
SKJERM BRXL EI ELLER UTI
STEINSBERGGT 21
REHABILITERING
PLAN 2. ETASJE
LORENTZ GEDDE DAHL

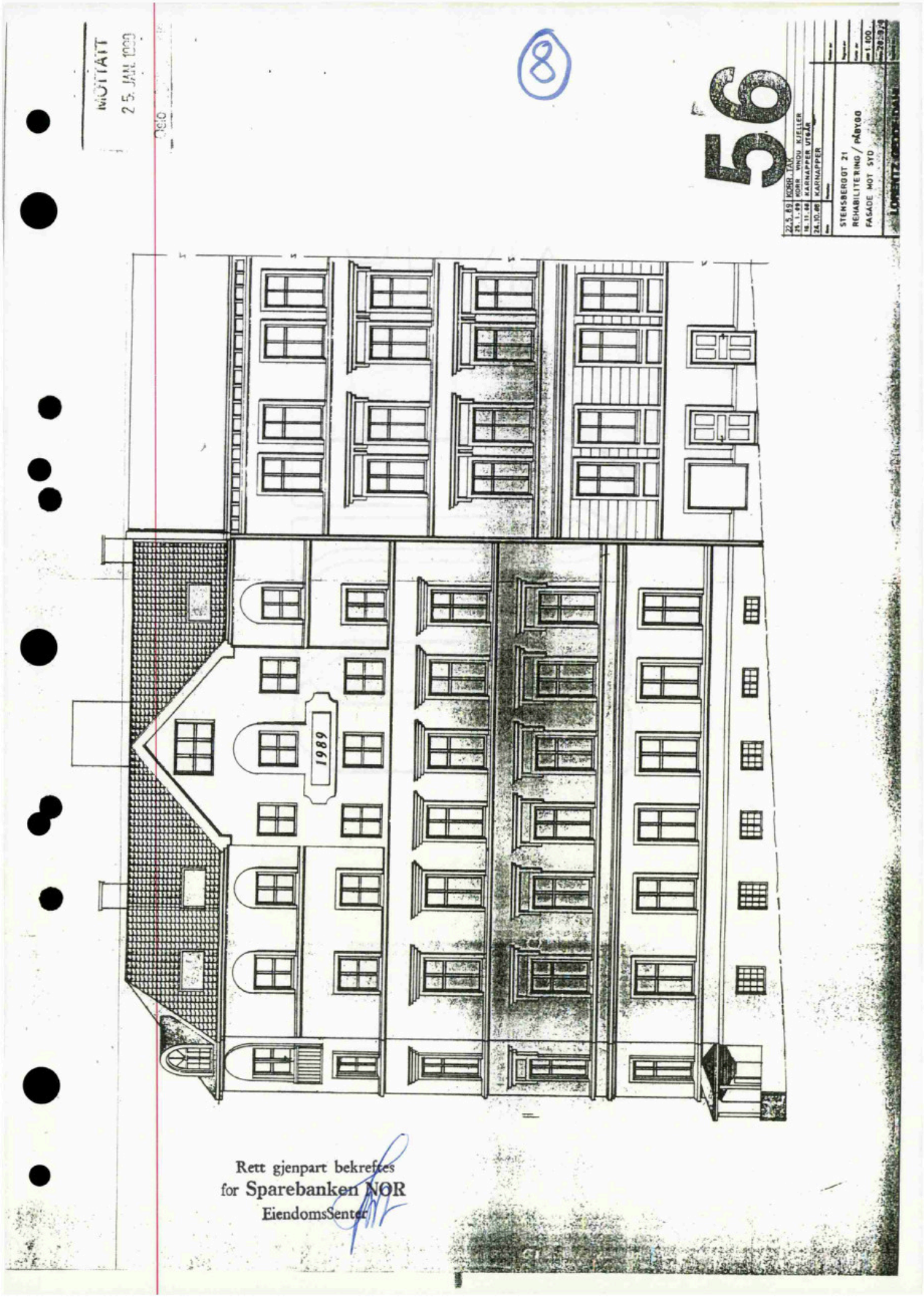

3
= INNVENDIG TRAPP MELLOM ETG.
51
MOTTATT
LOKENTZ KEDDE DAHL
STENSBERGGT 21
REHABILITERING
PLAN 3. ETASJE
NY PLANLØSNING
BR. KL. PÅTEGNET
NY KJØKK.
STUE
SOV
BAD
KJØK.
HEIS
SKJERM BRUK. KT ELLER UTT.
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
EiendomsSenter

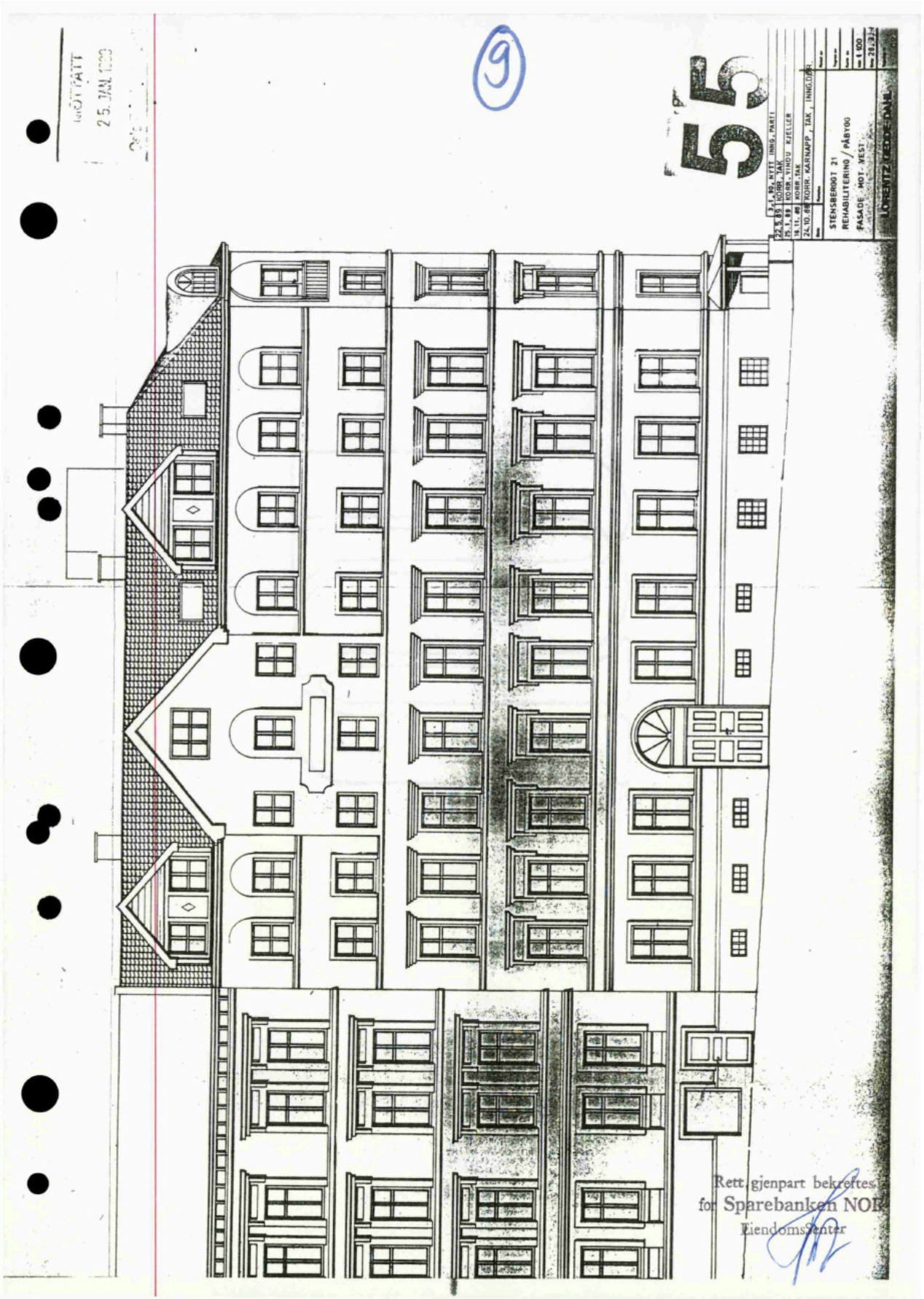

4
52
= INNVENDIG TRAPP MELLOM ETG
MOTTATT
25. JAN. 1995
STENSBERGGT. 21
PLAN 4. ETASJE
LORENTZ BEDDE DAHL
1:50
1:20
DIV. KORR.
KORR.
KORR. BR.-KL. PÅTEGNET
KORR. ALLE BAD
NY PLANLØSN. NG
STUE
SOV
KJØK
BAD
HELLESKOM
KJELLER
2250
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
Eiendomssenter

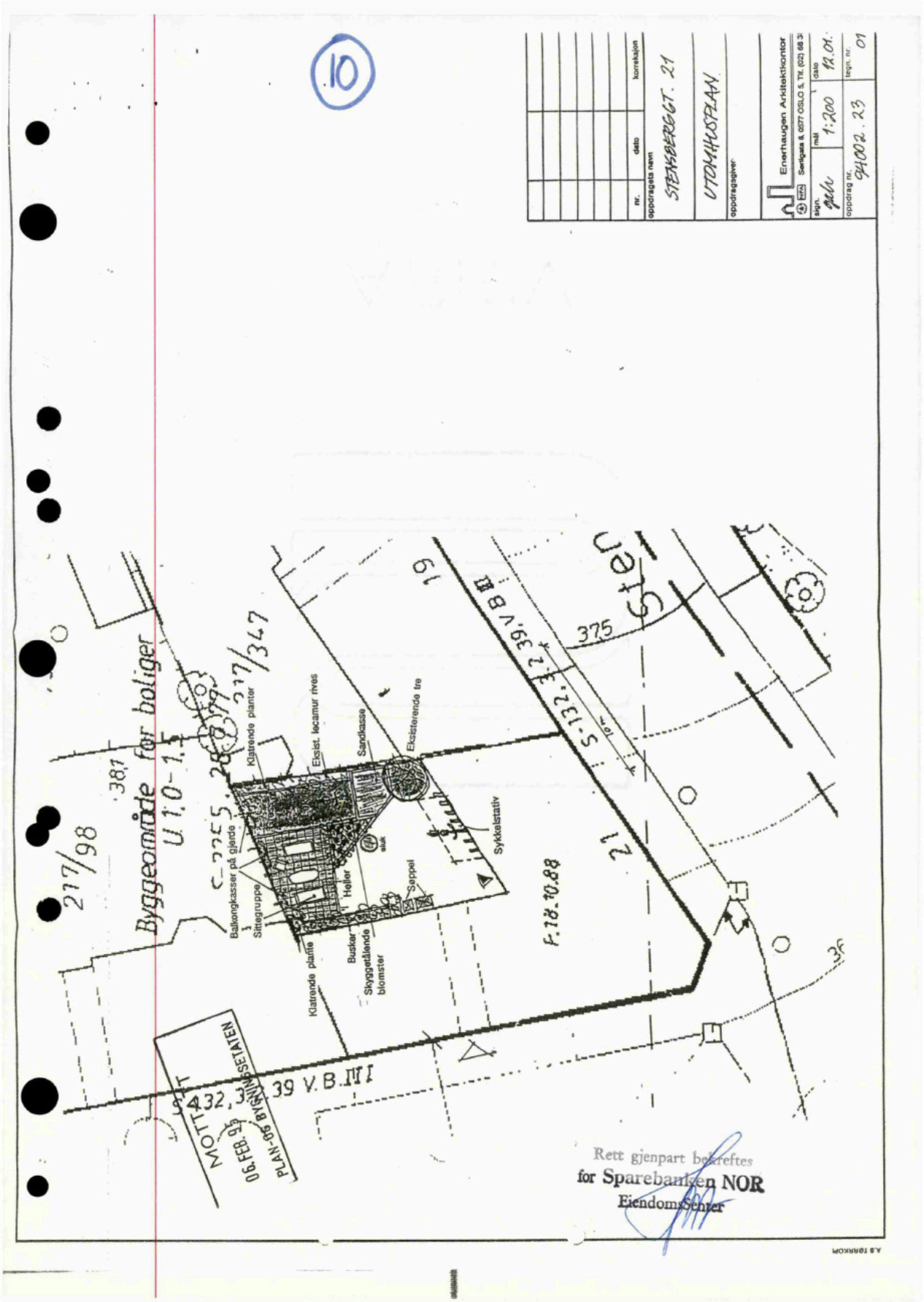

5
53
INNVENDIG TRAPP MELLOM ETG.
STENSBERGGT. 21
PLAN 5 . ETASJE
LORENTZ GEDDE A/S
26
STUE
25
STUE
27
STUE
32
24
STUE
23
STUE
KJØK
BAD
SOV
HOL
FELLESROM
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
Eiendomssenter

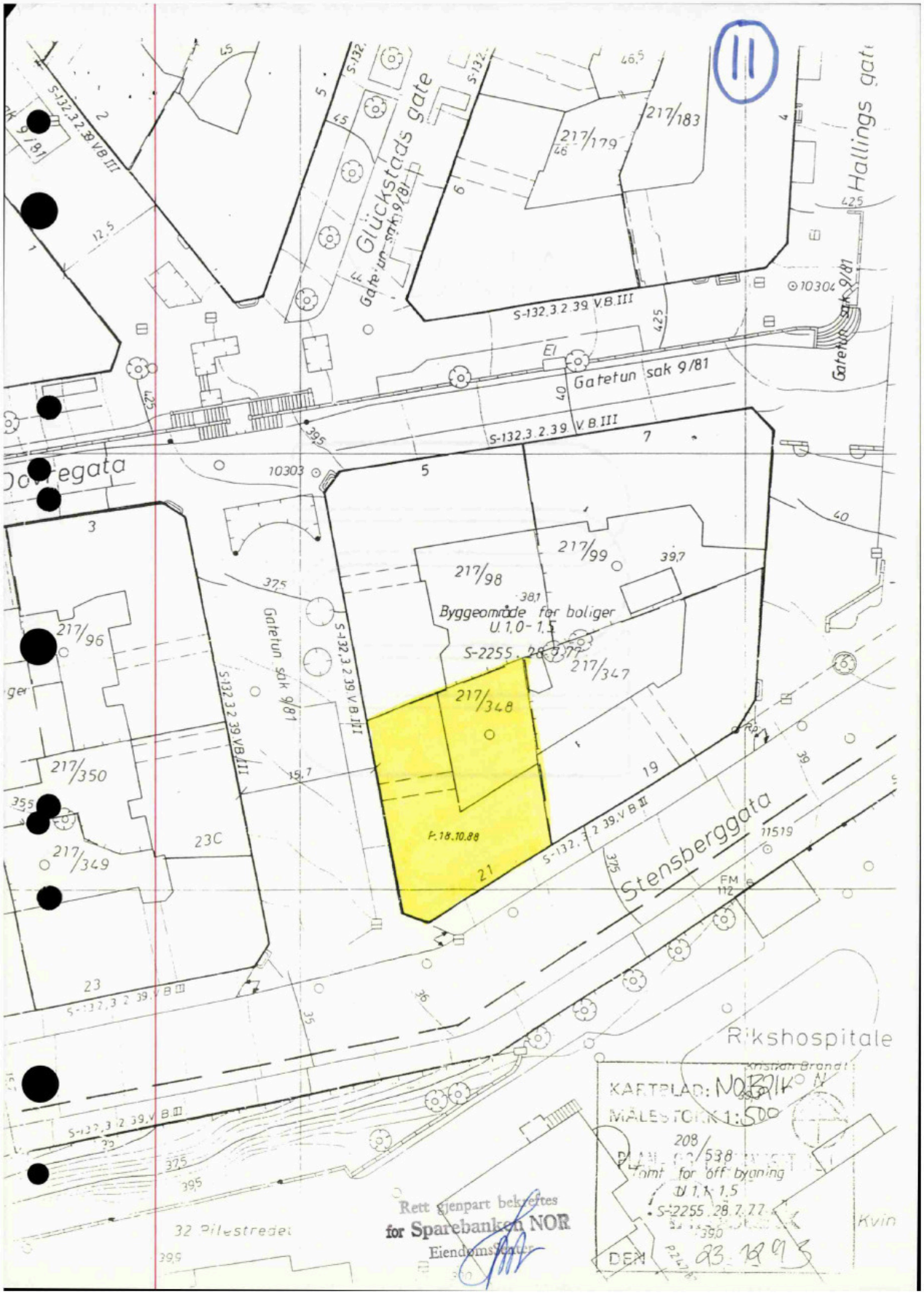

6
= INNVENDIG TRAPP MELLOM ETG.
54
STENSBERGGT 21
REHABILITERING/PÅBYGG
LOFTETASJE
30
29
28
STUE
KJØKKEN
BAD
SOV
HALL
BODER
HEIS
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
EiendomsSenter

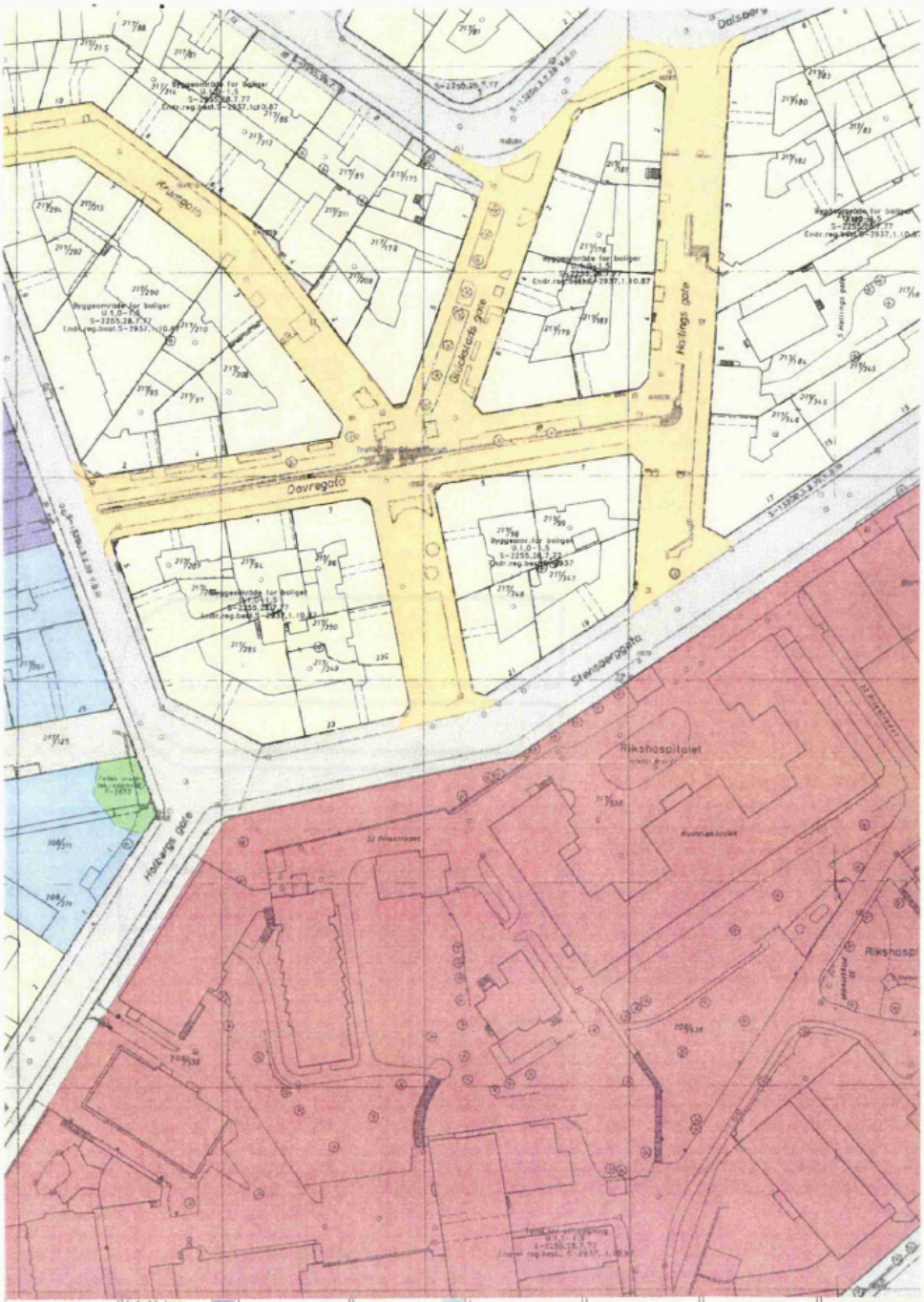

7
48
INNGANGSPARTI MOT VEST
INNGANGSPARTI MOT SYD
STENSBERGGT 21
REHABILITERING / PÅBYGG
PLAN KJELLER
BODER
VESTIBYLE
DISPONIBE
DISP.
HEIS
FELLESVASKEN
BODER FELLESAREAL
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
EiendomsSenter


MOTTATT
25. JAN. 1999
Oslo
8
56
22.5.69 KORR. TAK
25.1.69 KORR. VINDU KJELLER
18.11.68 KARNAPPER UTGÅR
24.10.68 KARNAPPER
STENSBERGGT 21
REHABILITERING / PÅBYGG
FASADE MOT SYD
1989
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
EiendomsSenter


9
55
STENSBERGT 21
REHABILITERING / PÅBYGG
FASADE MOT VEST
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
Eiendomssenter


10
Byggeområde for boliger
U1.0-1.5
217/98
217/347
38,1
375
S-132,3
39 V.B.III
F.18.10.88
Eksist. lecamur rives
Eksisterende tre
Sandkasse
Klatrende planter
Balkongkasser på gjerde
Sittegruppe
Heller
Sykkelstativ
Søppel
Klatrende planter
Busker
Skyggetålende blomster
MOTTATT
06. FEB. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
Eiendomssenter
Enerhaugen Arkitektkontor
Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 3
oppdragets navn
STENBERGGT. 21
oppdragsgiver
UTOMHUSPLAN
sign.
mål 1:200
dato 11.04.
oppdrag nr. 94002.23
tegn. nr. 01
nr. dato korreksjon


11
Glückstads gate
Gatetun sak 9/81
Hallings gate
Gatetun sak 9/81
S-132.3.2.39 V.B.III
Gatetun sak 9/81
S-132.3.2.39 V.B.III
Byggeområde for boliger
U.1,0 - 1,5
S-2255 . 28.7.77
217/348
P. 18.10.88
Gatetun sak 9/81
S-132.3.2.39 V.B.III
Stensberggata
Rikshospitale
Kristian Brandts
KARTBLAD: N0 B1 K
MÅLESTOKK 1:500
208
Tomt for off. bygning
U 1,1 - 1,5
S-2255 . 28.7.77
DEN 23.12.93
Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
Eiendomsmegler



Rett gjenpart bekreftes
for Sparebanken NOR
EiendomsSenter

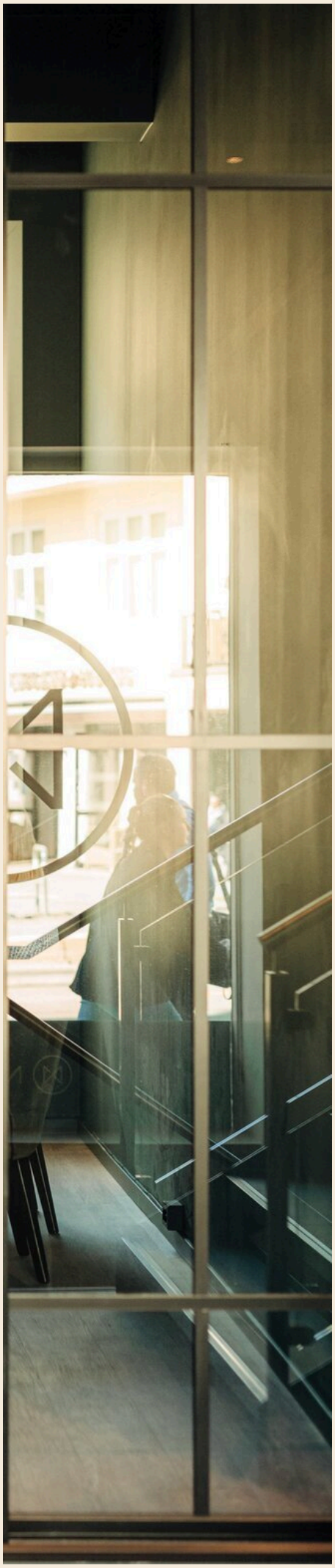
Sparebanken NOR
EiendomsSenter
Storgaten 1
0155 OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0475/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensberggata 21B 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 348, snr 2 (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:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762