NORDVIK

Stensberggata 21B

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensberggata 21B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og flott 2-roms med generøs takhøyde. Varmtvann og internett inkl. Heis. Tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**115 380,-**
Totalpris	**4 676 050,-**
Fellesgjeld	**70 670,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 642,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Stensberggata 21B - en meget lys og innbydende 2-roms beliggende i 2. etasje i en klassisk bygård som ble rehabilitert/ombygd i 1990. Svært populær beliggenhet og gangavstand til det meste. Perfekt for seg som ønsker å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket.

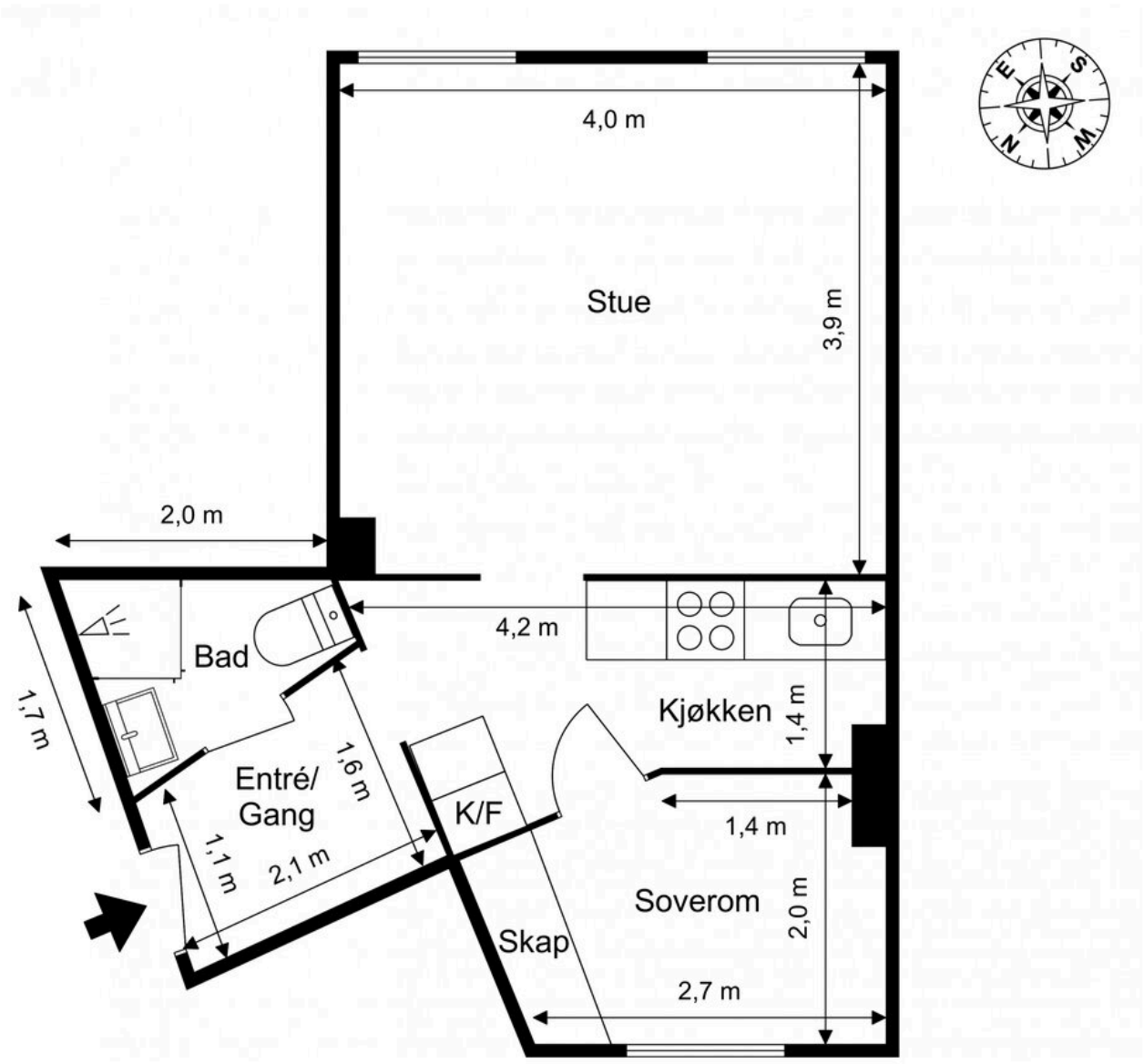
Kort fortalt:
Generøs takhøyde (2,88m i stue) og gode lysforhold
God planløsning med soverom vendt mot bakgård
Innbydende stue med plass til både sofa og spisegruppe
Heis
Lave felleskostnader
Varmtvann og internett inkludert
Ekstra lagringsplass i kjellerbod
Hyggelig, felles bakgård
St.hanshaugen park med flere i nærheten
Gangavstand til handlegater og utdanningsinstitusjoner
21- og 37-bussen rett rundt hjørnet
Ca. 4 minutters gange til trikk og ca. 10 minutter til Nationaltheateret

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 40 kvm

STENSBERGGATA 21B, 0170 OSLO

2. Etasje



FIDENS

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


DEN STORE SJAKKBOKA


LE JARDIN
LE JARDIN


LE JARDIN
TENNIS COURT


LE JARDIN


H-WASH 500











Hyggelig felles bakgård.





Klassisk bygård som ble ombygget i 1990.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0062/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 21B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 348, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Stine Hole Ulla

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
70 670,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 560 670,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 676 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 689 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

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

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har oversikt over utførende firmaer. Det er blant annet utført: – Nye LEDlamper i kjeller (årstall ukjent, se sameiet) – Arbeid på fasade (årstall ukjent, se sameiet) – Sparkling og maling av oppgang, trapper og vegger (2025) – Nytt vindu i min kjellerbod som følge av mindre lekkasje (årstall usikkert, se sameiet). Det kan være utført ytterligere arbeider som sameiet har oversikt over.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-tilsyn i 2018. Det ble blant annet montert jordfeilbryter. Foreligger dokumentasjon på at saken er avsluttet og godkjent.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 13.02.2018

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygården ble rehabilitert i 1990, med påbygging av et par etasjer. Nærmere opplysninger fås via sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i flis på baderomsveggen bak toalettet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe sprekkdannelse/slitasje i parkett enkelte steder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vannlekkasje i 2025 som følge av lekkasje i rør. Ingen skader i egen leilighet, kun i leiligheten under. Forholdet er utbedret av fagfolk.

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.
Ja
Beskriv: Ikke i boligen. I 2018 ble det påvist rotter i kjelleren. Oslo Skadedyrskontroll gjennomførte tiltak, og det har ikke vært rotter i ettertid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja. I forbindelse med vannlekkasje i 2025 foreligger dokumentasjon fra fagfolk på utbedring. Ingen skader i egen leilighet, kun i leiligheten under.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.

Innvendige overflater:
Entré, stue, kjøkken og soverom: 2-stavs eikeparkett på gulv, og malte overflater (strietapet i entré). Flislagt gulv og vegger på bad.
Takhøyde: Bad: ca. 2,43m, soverom: ca. 2,72m, stue: ca. 2,88m .

Tiltak etter byggeår:

2022: Ny entredør
2021: Nye fronter kjøkken til kjøl/fryseskap

Sammendrag:
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 gis grunnet alder, overflate, dører/vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister.
- Kjøkken TG2 gis grunnet overflater på innredning, fuktskader gulv, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.

- Vannledninger TG2 gis grunnet ikke stoppekran montert i leiligheten.
- Varmtvannsbereder: Felles kjeller TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
- Våtrom: Bad - Overflater TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate bad/dør, gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, misfarget silikonfuge.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG2 gis grunnet overflate servantbolle.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad, men er registrert med følgende avvik/anbefalte tiltak: Med bakgrunn i at el-kontroll kun gjelder i 5 år bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

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.

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

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

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

Alle leieforhold (med unntak av kortidsutleie) skal underrettes styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3226,37 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 642,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, standard bredbånd (økt hastighet på egen regning), trappevask og vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring og øvrige driftskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 120 003,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 480 011,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Stensberggata 21, orgnr. 987890649

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

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

Styrets arbeid
Styret har hatt fokus på forsvarlig økonomistyring grunnet høy prisstigning og lav bankbeholdning. Felleskostnadene ble økt med 5 %, og det ble vedtatt en kapitalinnhenting på 150 000 kr med frist 1.12.2024. Flertallet ønsket også midler til trapperenovasjon, men styret tok hensyn til mindretallet og utsatte dette til ordinær generalforsamling.

Styret har betalt regninger rettidig, gjennomført mindre vedlikehold (vindusbytte, belysning), og løst en langvarig tvist med en seksjonseier om tilbakeholdte felleskostnader. Flere vannlekkasjer er håndtert uten økte forsikringsutgifter. Fellesarealer er ryddet for privat løsøre, og brudd på husordensregler er fulgt opp overfor utleiere.

Det er anskaffet nye systemnøkler, oppdatert ringeklokkelister, og arrangert dugnader. Leverandøravtaler er gjennomgått og justert. Heisen er feilsøkt, og tiltak mot feilbruk er planlagt. Pålegg fra eltilsynet er fulgt opp.

Sameiet hadde en kapitalinnkreving på kr. 150 000 i 2025, fordelt etter eiebrøk. Dette går til rehabilitering av trappeoppganger.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 70 670,-pr. 19.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207834114
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 623 431,00
Innfrielsesdato: 29.01.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207834114
Restsaldo: 70 670,27
Kapitalkostnader: 763,05
Administrasjonsavtale: Nei

IN-ordning: Nei.

Fellesformue
Kr 10 064,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 168 973. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 23 220.

Regnskap for 2025 og budsjett for innværende år vil være tilgjengelig ved innkallingen til årets årsmøte.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78459927

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 425 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med kort vei til den populære St. Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt

Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 12, 17 og 18 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Stensgata, Buss - Stensgata.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 2 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men byggeanmeldesle datert 1877 og ekspedisjonsdokument for innredning av WC datert 1952. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 1998.

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

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

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

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Stensberggata 17 B - ombygging
Saksnummer: 202515469

Stensberggata 23C - oppføring av balkong
Saksnummer: 202521958

Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking
Saksnummer: 202507769

Glückstads gate 1 - mulig ulovlig hyblifisering
Saksnummer: 202506118

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

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

301/217/348/8:
06.06.2003 - Dokumentnr: 34105 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1995 - Dokumentnr: 53501 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 25 300,-.

Samlet skal selger betale kr. 136 600,- 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 6. mars 2026

Megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

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

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

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

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

Stensberggata 21B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	12 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	21 min 🚶 1.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	7 min 🚶 0.5 km

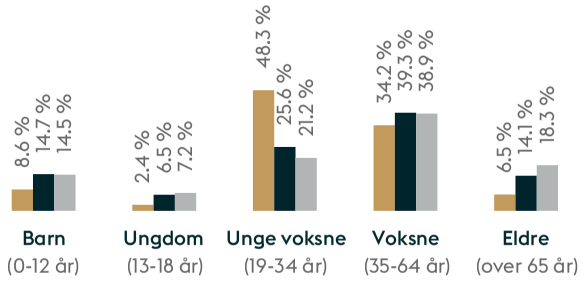
Offentlig transport

Stensberggata	Linje 37	3 min 🚶 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	3 min 🚶 0.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 🚶 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚶 1.9 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min 🚶 0.1 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	3 min 🚶 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	5 min 🚶 0.3 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 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

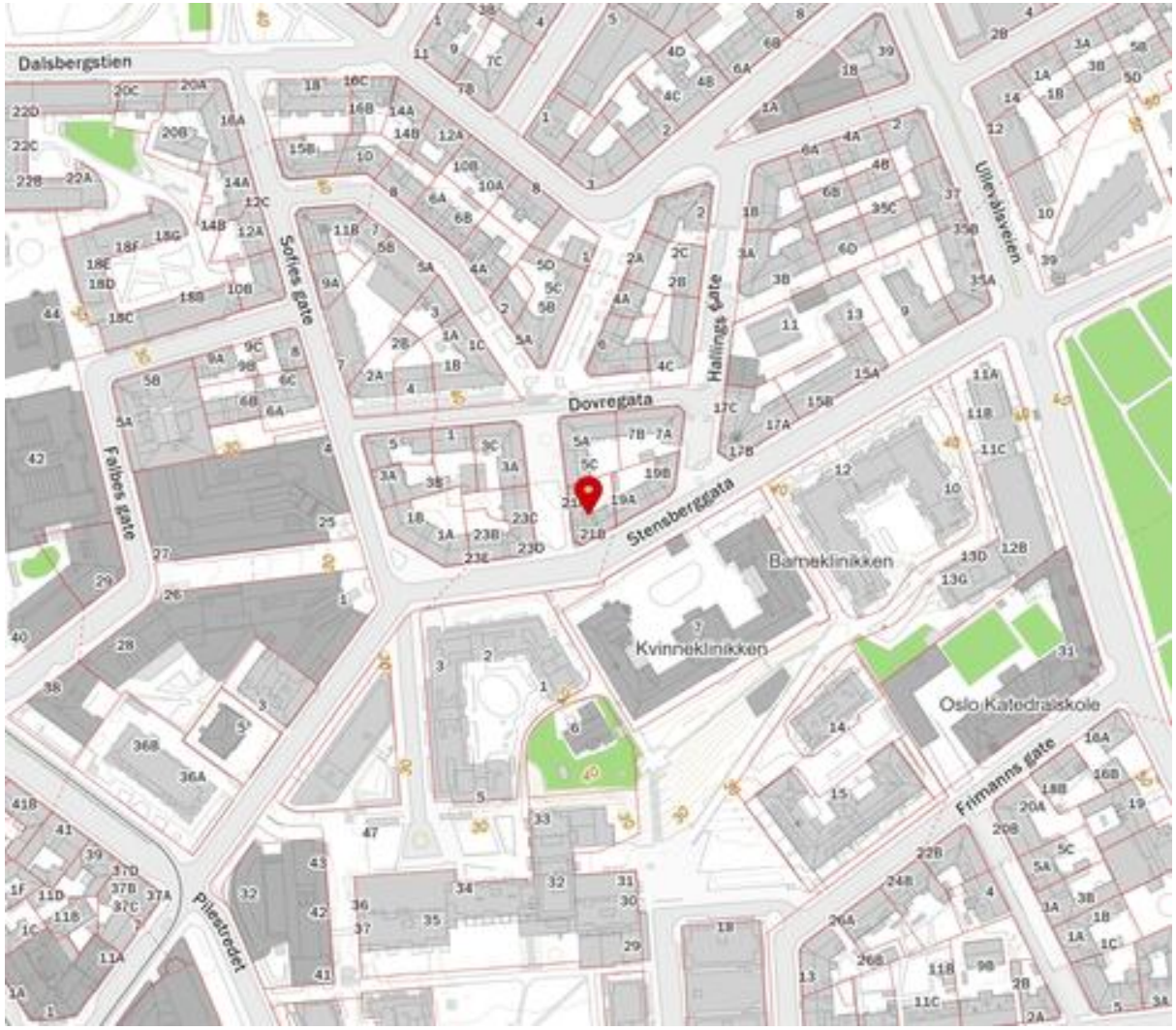
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— 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

Stensberggata 21B
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1892
BRA:	40 m^2
BRA-i:	36 m^2
Rapportdato:	19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	0	0

Supertakst

GNR: 217 BNR: 348 SNR: 8

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Stensberggata 21B
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39851

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

El-kontroll har kun en varighet i 5 år. Med bakgrunn i at el-kontroll kun gjelder i 5 år bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, dører/vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister.
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på innredning, fuktskader gulv, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.
Vannledninger	TG2 gis grunnet ikke stoppekran montert i leiligheten.
Varmtvannsbereder: Felles kjeller	TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate bad/dør, gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet overflate servantbolle.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2026

Rapportdato
19.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stine Merethe Hole Ulla**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Stensberggata 21B, 0170 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**348**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**8**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0204**		

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller. Heis adkomst. Hele bygget ble betydelig oppgradert rundt 1990. Bad fra 2004. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,88m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,43m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny entredør (korrespondanse via mail/skjermbildet).	Ja
2021	Nye fronter kjøkken til kjøl/fryseskap.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**36**	**36** Romfordeling: Entre/gang, bad, stue, kjøkken, soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**40**	**36**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket 8.
Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 38dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1988. Entredør fra 2022 (opplyst av eier). Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Avflassing av maling på karmer. Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksslitasje som tilsier behov for utskiftning i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Det registreres fukt/skader på parkettgulv rundt vask/kjøleskap.
Fuktsvelling på fronter er registrert.
Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper da oppvaskmaskin/vaskemaskin er montert i ettertid.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Nyere fronter til kjøl/fryseskap i 2021. Resterende kjøkken med ukjent alder.
Det er montert komfyrvakt.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin/oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av parkettgulv anbefales.
Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde måles til ca: Bad: 2,43m Soverom: 2,72m Stue: 2,88m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue/kjøkken via felles areal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2026.	

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og i forbindelse med omfattende oppgradering rundt 1990.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og i forbindelse med omfattende oppgradering rundt 1990.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og i forbindelse med omfattende oppgradering rundt 1990.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Det er ikke påvist stoppekran i leiligheten.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i felles kjeller. Stoppekran ble ikke funksjonstestet på befaringstpunktet da denne går til hele oppgangen. Påse at denne fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og i forbindelse med omfattende oppgradering rundt 1990.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere stoppekran i leiligheten for å sikre at vannet kan stoppes om det oppstår en lekkasje .

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2018: Utført el-kontroll med fremlagt dokumentasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
El-kontroll har kun en varighet i 5 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i at el-kontroll kun gjelder i 5 år bør det gjennomføres en ny utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

Plassering bereder

Felles kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2010

Størrelse
Ca 300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.	

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

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble oppgradert rundt 1990 i forbindelse med oppgradering av hele bygget.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekansik avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.	

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 10x10 og flis på vegger 20x20. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2004 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det bør etableres spalte i ramme til gulvskinne for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 20mm. Servantbolle med ettgreps armatur. Speilskap med lys. Utstyrt med dusjhjørne, glassdører på skinne, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Avskalling er i overflate på servantbolle.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantbolle fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

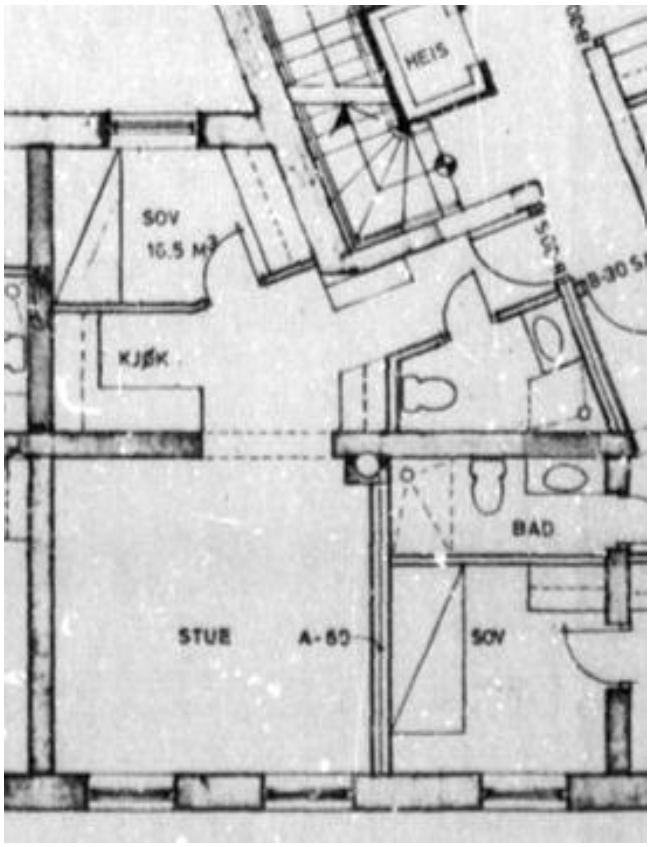
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulla, Stine Merethe Hole	9578-5993-4-3174332	2026-02-18 10:12:37

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
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 21B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Stine Hole Ulla

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2017

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: 83254897
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har oversikt over utførende firmaer. Det er blant annet utført: – Nye LED-lamper i kjeller (årstall ukjent, se sameiet) – Arbeid på fasade (årstall ukjent, se sameiet) – Sparkling og maling av oppgang, trapper og vegger (2025) – Nytt vindu i min kjellerbod som følge av mindre lekkasje (årstall usikkert, se sameiet). Det kan være utført ytterligere arbeider som sameiet har oversikt over.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-tilsyn i 2018. Det ble blant annet montert jordfeilbryter. Foreligger dokumentasjon på at saken er avsluttet og godkjent.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 13.02.2018

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygården ble rehabilitert i 1990, med påbygging av et par etasjer. Nærmere opplysninger fås via sameiet.

---

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?

Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis på baderomsveggen bak toalettet.

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: Noe sprekkdannelse/slitasje i parkett enkelte steder.

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje i 2025 som følge av lekkasje i rør. Ingen skader i egen leilighet, kun i leiligheten under. Forholdet er utbedret av fagfolk.

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.

Ja

Beskriv: Ikke i boligen. I 2018 ble det påvist rotter i kjelleren. Oslo Skadedyrskontroll gjennomførte tiltak, og det har ikke vært rotter i ettertid.

---

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: Ja. I forbindelse med vannlekkasje i 2025 foreligger dokumentasjon fra fagfolk på utbedring. Ingen skader i egen leilighet, kun i leiligheten under.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0062/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ulla, Stine Merethe Hole	**2026-02-18**

Identifikasjon

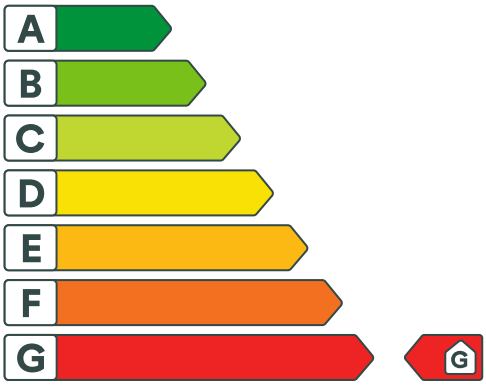
bankID Ulla, Stine Merethe Hole

Signicat

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



Adresse **Stensberggata 21B, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259992**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533292**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **348**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **388,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **388,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 971 kWh**



Stensberggata 21B, 0170 OSLO

Detaljering

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



Stensberggata 21B, 0170 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 18:00, Obos lokaler Hammersborg Torg 1, 6 etasje. Møterom H64..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kapitalinnhenting for rehabilitering av trappeoppgang A og B, samt utskifting av to vinduer i oppgang A
8. Valg av tillitsvalgte

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
Velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Protokollfører og vitne utvelges i møtet.

Forslag til vedtak
I møtet foreslås som fører av protokollen ble representant fra Obos [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] forslått i møtet.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 168 973 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4603 Stensberggata 21 Årsrapport 2024.docx (2).pdf
2. 4603 Årsregnskap 2024 med revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-.

Sak 7

Kapitalinnhenting for rehabilitering av trappeoppgang A og B, samt utskifting av to vinduer i oppgang A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vurderer det som nødvendig å rehabilitere begge trappeoppgangene (A og B) på grunn av omfattende slitasje på vegger, trapper og håndløpere. I tillegg er det behov for å skifte ut to eldre vinduer i oppgang A. Tiltaket vil bidra til å ivareta byggets standard og sikre verdibevaring for seksjonseierne.

Styret har allerede innhentet priser fra flere aktører. Styrer vurderer en kostnadsramme på maks kr. 250.000 som tilstrekkelig for rehabiliteringen. Dersom det blir flertall for kapitalinnhentingen og rehabiliteringen vil styret forholde seg til en kostnadsramme på maks 250.000 (inkludert merverdiavgift).

Forslag til vedtak

Kapitalinnhenting fra seksjonseierne på kr 150.000, fordelt etter sameiebrøk. Faktura for dette sendes ut med betalingsfrist 30.09.2025. Kapitalinnhentingen går i sin helhet til rehabiliteringen. Bruk av maks kr. 100.000 fra sameiets eksisterende bankbeholdning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Hodnefjeld
- Marcus Lindqvist

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- William Bay Bråthen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder Axel Hodnefjeld Stensberggata 21 Styremedlem Nicolai Berge Hansen Lovisenberggata 4 D Styremedlem Marcus Andreas Lindqvist Stensberggata 21

Generelle opplysninger om Sameiet Stensberggata 21
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

Gårds- og bruksnummer:
348
217

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

Sameiet Stensberggata 21 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har hatt fokus på forsvarlig økonomistyring da prisstigningen i samfunnet er høy og sameiet sin bankbeholdning er lav. Som følge av den anstrengte økonomiske situasjonen til sameiet besluttet styret inflasjonsjustering av felleskostnadene (+5%) og en kapitalinnhenting på kr. 150.000 med betalingsfrist 01.12.2024. Selv om et flertall ønsket seg en kapitalinnhenting som også muliggjorde trapperenovasjon, uttalte et betydelig mindretall et ønske om en kapitalinnhenting som kun sikret forsvarlig drift. Ettersom kapitalinnhenting er et inngripende økonomisk virkemiddel la styret lagt vekt på mindretallets ønsker i denne saken. Styret la til grunn at sameiet var delt i spørsmålet om trapperenovasjon, og at det er hensiktsmessig at ytterligere kapitalinnhenting dette behandles på ordinær generalforsamling.

Styret har kontrollert og betalt sameiets forefallende fakturaer rettidig.

To vinduer i bakgård (B-kjeller) og et takvindu (fasade over port) er byttet ila. året. Lykt over port er installert, og lykter i portrom og B-inngang er reparert.

Styret har etter flere års arbeid kommet til en minnelig løsning med en seksjonseier som har tilbakeholdt felleskostnader som følge av uenighet om dekningsansvar og krevd

penger for vindusbytter som eieren har lagt ut for. Eier har ikke vært i stand til å dokumentere utleggene og det har vært en tidkrevende prosess for å komme til en løsning. Styret har besluttet at denne seksjonseieren fremover ikke skal legge ut for kostnader for sameiet da man risikerer å komme i en tilsvarende situasjon.

Det har vært flere vannlekkasjer i sameiet ila. året hvor sameiet sitt forsikringsselskap har blitt kontaktet.Styret har arbeidet for, og langt på vei lykkes med, å minimere forsikringsutbetalinger slik at sameiet unngår tilleggsutgifter og økt egenandel, se s.3og 4.

Hensettelse av løsøre i fellesarealene har vært et pågående problem i bygget. Det følger av husordensreglene at hensettelse eller mellomlagring i fellesarealene er forbudt foruten sykler. Styret har gjennom skilting og korrespondanse med antatte hensettere sørget for at sameiets fellesarealer er fritt for private eiendeler.
Det har vært en del utfordringer med sjenerende atferd fra enkelte leietakere. Styret har fulgt opp grove brudd på husordensreglene gjennom korrespondanse med ansvarlig utleier i hvert enkelt tilfelle.

Styret har anordnet nye systemnøkler til beboere ved behov, og holdt ringeklokkeoversikten oppdatert

Styret har ledet dugnader med fokus på prioriterte områder (uteområdet, grafitti mv.).

Styret har pristestet sameiets tjenesteleverandører, og hevet avtaler med leverandører som ikke leverer i tråd med sameiets forventninger.

Styret har feilsøkt heisen ved behov. Styret har informert beboerne om riktig bruk av heis gjennom særskilte plakater vedrørende riktig heisbruk. Styret har vedtatt at urettmessig bruk av heis skal bøtelegges med virkning fra årsmøte 2025.

Styret har sikret utbedring av kapslinger i kjellerbodene og løse ledninger ved port etter pålegg fra eltilsynet, og kjellertak i B-kjeller etter lekkasje.

Styret har gjennomført 9 styremøter og signert vedtak og protokoller knyttet til disse.

Styret har innstilt nytt styre for perioden 2025/2026 og planlagt kompetanseoverføringsmøte for å sikre videre forsvarlig drift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Styrehonoraret er ubetalt med kr 85 750,- mot budsjett kr 70 000,-. Jfr. note 8.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 343 956,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kun ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stensberggata 21.

Lån
Sameiet Stensberggata 21 har lån i Obos Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader fra januar 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78459927. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STENSBERGGATA 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATA 21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VTBQQ-BGN27-0NHFF-CV44D-ZUTGJ-EFZOH

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 17:22:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VTBQQ-BGN27-0NHFF-CV44D-ZUTGJ-EFZOH

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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. 987 890 649, KUNDENR. 4603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 544 364	1 539 003	1 544 000	1 544 000
Andre inntekter	3	150 000	1 321 343	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 694 364**	**2 860 346**	**1 544 000**	**1 544 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 091	-10 575	-5 640	-10 000
Styrehonorar	5	-85 750	-75 000	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 708	-9 653	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 950	-77 766	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-4 114	-13 823	-7 500	0
Drift og vedlikehold	8	-217 159	-344 101	-171 000	-162 000
Forsikringer		-228 333	-202 187	-223 000	-268 000
Kommunale avgifter	9	-306 258	-265 623	-311 000	-350 780
Energi/fyring		-125 434	-124 240	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 266	-86 016	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-175 273	-118 096	-109 500	-114 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 336 336**	**-1 327 081**	**-1 197 140**	**-1 312 780**
DRIFTSRESULTAT		**358 028**	**1 533 266**	**346 860**	**231 220**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 848	20 736	0	0
Finanskostnader	12	-212 903	-211 026	-219 500	-208 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-189 055**	**-190 290**	**-219 500**	**-208 000**
ÅRSRESULTAT		**168 973**	**1 342 976**	**127 360**	**23 220**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		168 973	1 342 976		

SAMEIET STENSBERGGATA 21
ORG.NR. 987 890 649, KUNDENR. 4603

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 552	74 725
Forskuddsbetalte kostnader		15 212	14 679
Andre kortsiktige fordringer		0	3 544
Driftskonto OBOS-banken		404 555	300 371
SUM OMLØPSMIDLER		**424 319**	**393 319**
SUM EIENDELER		**424 319**	**393 319**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 442 879	-2 611 852
SUM EGENKAPITAL		**-2 442 879**	**-2 611 852**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 786 834	2 924 490
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 786 834**	**2 924 490**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 832	52 209
Leverandørgjeld		-3 025	13 462
Påløpte renter		1 679	1 778
Annen kortsiktig gjeld	15	14 877	13 231
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 363**	**80 681**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**424 319**	**393 319**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Stensberggata 21

Axel Hodnefjeld Nicolai Berge Hansen Marcus A. Lindqvist

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.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 544 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 544 364**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 091
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 091**

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 2023/2024, og er på kr 85 750.
Det er utbetalt honorar på kr 15 750 til John M. Hammervoll
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 490, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 708.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 114
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 114**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 398
Drift/vedlikehold elektro	-42 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 397
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-217 159**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-165 373
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-306 258**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 409
Vaktmestertjenester	-43 139
Vakthold	-8 783
Renhold ved firmaer	-61 460
Andre fremmede tjenester	-5 917
Andre kostnader tillitsvalgte	-490
Andre kontorkostnader	-1 150
Bank- og kortgebyr	-2 948
Tap på fordringer,	-45 977
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-175 273**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 540
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 308
SUM FINANSINNTEKTER	**23 848**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-212 555
Renter på leverandørgjeld	-348

SUM FINANSKOSTNADER	**-212 903**

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. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2020	-3 622 000	
Nedbetalt tidligere	697 510	
Nedbetalt i år	137 656	
		-2 786 834
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 786 834**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-14 877
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-14 877**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 4603 **Selskapsnavn:** SAMEIET STENSBERGGATA 21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STENSBERGGATA 21

Organisasjonsnummer: 987890649
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Obos lokaler Hammersborg Torg 1, 6 etasje. Møterom H64..

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:**
> Styreleder Axel Hodnefjell velges som styreleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Protokollfører og vitne utvelges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> I møtet foreslås som fører av protokollen ble representant fra Obos, Preben Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble Wiliam Bay Bråten forslått i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 168 973 overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse foreslått satt til 70 000,-.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse foreslått i møtet satt ned til kr. 50 000-,.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styrets godtgjørelse foreslått i møtet økt til kr. 80 000-,.

✓ **Vedtatt. Forslag tre ble vedtatt med 10 stemmer.**

7. Kapitalinnhenting for rehabilitering av trappeoppgang A og B, samt utskifting av to vinduer i oppgang A

Styret vurderer det som nødvendig å rehabilitere begge trappeoppgangene (A og B) på grunn av omfattende slitasje på vegger, trapper og håndløpere. I tillegg er det behov for å skifte ut to eldre vinduer i oppgang A. Tiltaket vil bidra til å ivareta byggets standard og sikre verdibevaring for seksjonseierne.

Styret har allerede innhentet priser fra flere aktører. Styrer vurderer en kostnadsramme på maks kr. 250.000 som tilstrekkelig for rehabiliteringen. Dersom det blir flertall for kapitalinnhentingen og rehabiliteringen vil styret forholde seg til en kostnadsramme på maks 250.000 (inkludert merverdiavgift).

Forslag til vedtak:
Kapitalinnhenting fra seksjonseierne på kr 150.000, fordelt etter sameiebrøk. Faktura for dette sendes ut med betalingsfrist 30.09.2025. Kapitalinnhentingen går i sin helhet til rehabiliteringen. Bruk av maks kr. 100.000 fra sameiets eksisterende bankbeholdning.

✓ **Vedtatt. 11 stemte for. 7 imot.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Marcus Lindqvist

Følgende stilte til valg:

Marcus Lindqvist

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

William Bay Bråthen

Axel Hordnefjell

Følgende stilte til valg:

William Bay Bråthen

Axel Hordnefjell

Axel Hodnefjell /s/
Preben Rasmussen /s/
William Bay Bråten /s/

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0062/26 . Vår ref.: 4603-1-08 Dato: 19.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stensberggata 21
Organisasjonsnr:	987890649
Seksjonseier:	Ulla, Stine Merethe Hole
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Stensberggata 21, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	8
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:	6,80%
Restsaldo	2 623 431,00
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:	70 670,27
Kapitalkostnader:	763,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 670,27,-, 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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

Ch. 439/77.

Bygningsanmeldelse.

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

Bygningens Fladeindhold: 729 m.l. 670 m.l.

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) Grundmuren over Grundmuren 1½ m.
Drainering paa Stalbygning langs alle Ydervægge
og Affald fra Vandclosetter: 5" glaserede Tørvrør, således
som det i Situationsplanen anmeldte. Alle Rør vises

Isolation (§ 26) Asphaltpap

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

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

Tagtækning, § 35 Bord og Sten

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

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

Indredning i Kjelderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Brønde- og Beholdermur Kjelder en Kjelderstrappe i Huset af Bygningens Trappeopgang

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 ikke ildfaste

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 7 Stk 9" Lodskorstene med ikke over 7 Ildsteder til hver samt 1 Stk 6" for de med 3 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovne (§ 60) Ingen

Lokum, §§ 63 og 64 Aabningen i en enetages Udbygning til dette Brug i Overensstemmelse opfyldende Bygning med mindst 8 Kvm Afstand fra Beboelseslejligheder. Det for Ingen med et kjelderstrøgt Aabning Lofthuler i Bygningen. Fundamenter af Granitmure. Bygningen forsynet saaledes, at Gjødselen Render i Bunden af Huset og at Urinen Afløb og at Ekskrementer i vandtæt Beholder med Udtørringsaabning paa Bygningen Forsynet med Overdækning efterhvert Behovet for Tømning

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

Kristiania d. 16 Mai 1877 J. Halvorsen
Tømmermester.

909

Gjl. 775-880

77.

Bygningsanmeldelse.

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

Bygningens Fladeindhold: 823 □ Al.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 235 □ Al.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

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

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

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) 5 Al., Kjælderetage 3/4 Al. Den 1ste Sal 12' under Cadetsalen

Fundamentering (§ 25) Grundmuren af Granit og Kalk Mørtel 1 1/2 Al.

Brænding og Klædning Langsalle Gjennemmure nedlægges paa Skelbyggene 3' Dybde paa mindst 12' Dybde under Kjældergulvene. Bjælke-, Bygnings-Klædning, paa hvilken Side anbringes en Vandtavle. Asfalt for Spærene paa Vandsiden ellers paa Render af 3" glaserede Rør indmures i Cementmørtel. Hvor Klædt dannes med Fals a 1/2 Tyk. Dybde under Kjældergulvet 12' Isolation (§ 26) Horisontal Isolation af Kjældergulvet udføres

Isolation (§ 26) udføres paa

Bygningsmaterialie, § 26 [illegible]

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) [illegible]

Tagtækning, § 35 [illegible]

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

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 [illegible]

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 [illegible]

Trappeantal (faste), § 41 [illegible]

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) [illegible]

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) [illegible]

Lokum, §§ 63 og 64 [illegible]

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

Kristiania d. [illegible]

[illegible]

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

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

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. w.c.

på matr.-nr. 21 Stensberggate

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

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 15. sept. 1950.

21 Stensberggt.

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

J.Nissen

A.Hjelmerud

Byggn. tilsyns j.nr.: 26 SEP. 1950

/RA.

Nordre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningssjefen, den 28. september 1950.

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

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

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

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

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

Saken henlegges uten ferdigattest.

4.10.94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor Follinglo
Avd.ing

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

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

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

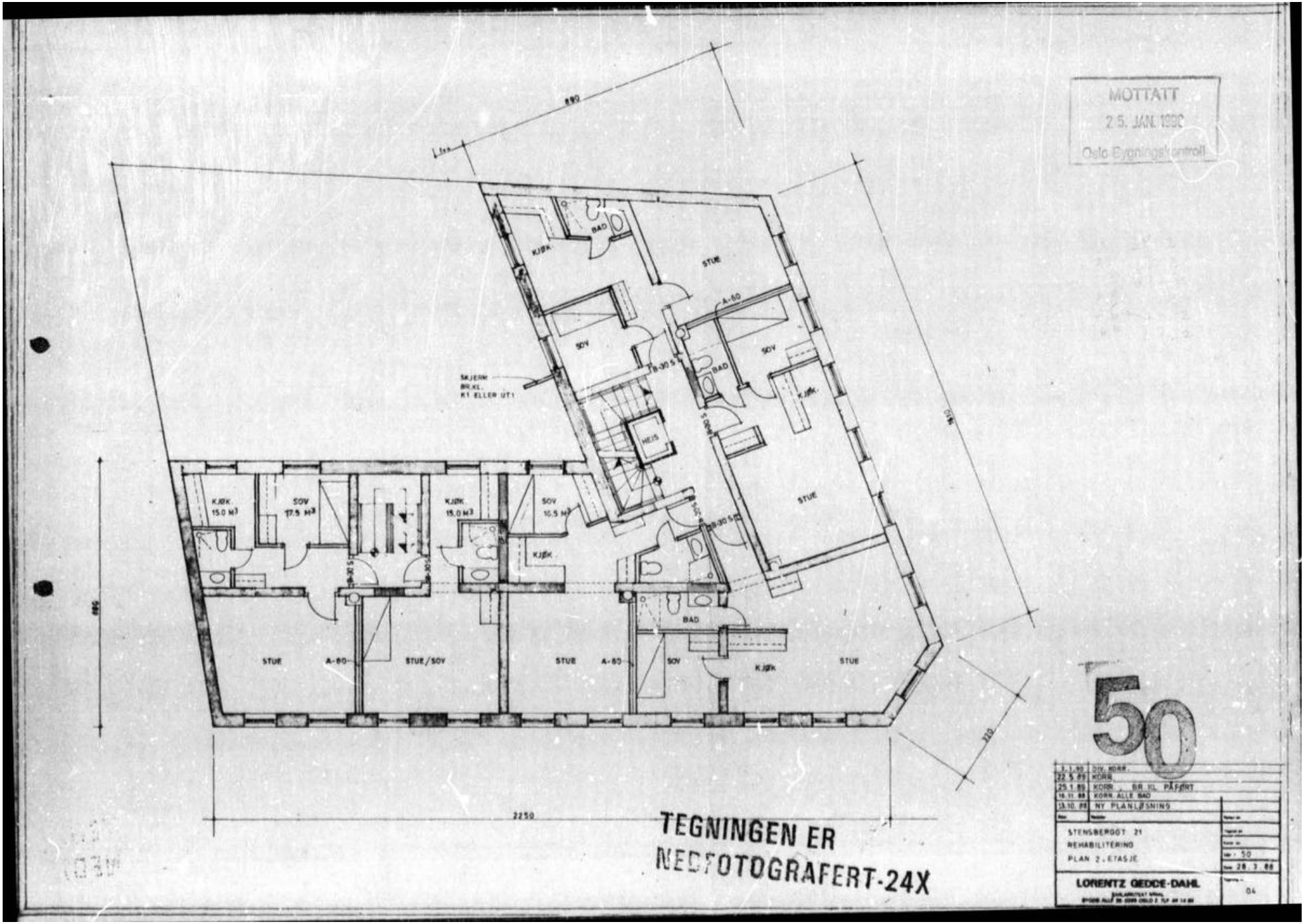
Det originale tilsynsomslaget m/rapporter er kommet tilrette og er lagt inn i saken.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Avdeling Indre by, 15.5.95.

Ingrid Roseth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avd.ing.


MOTTATT
25. JAN. 1990
Oslo Bygningskontroll
890
BAD
KJØK
STUE
SOV
A-60
B-30 S
SKJERM
BR.KL.
K1 ELLER UT1
HEIS
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
885
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

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.

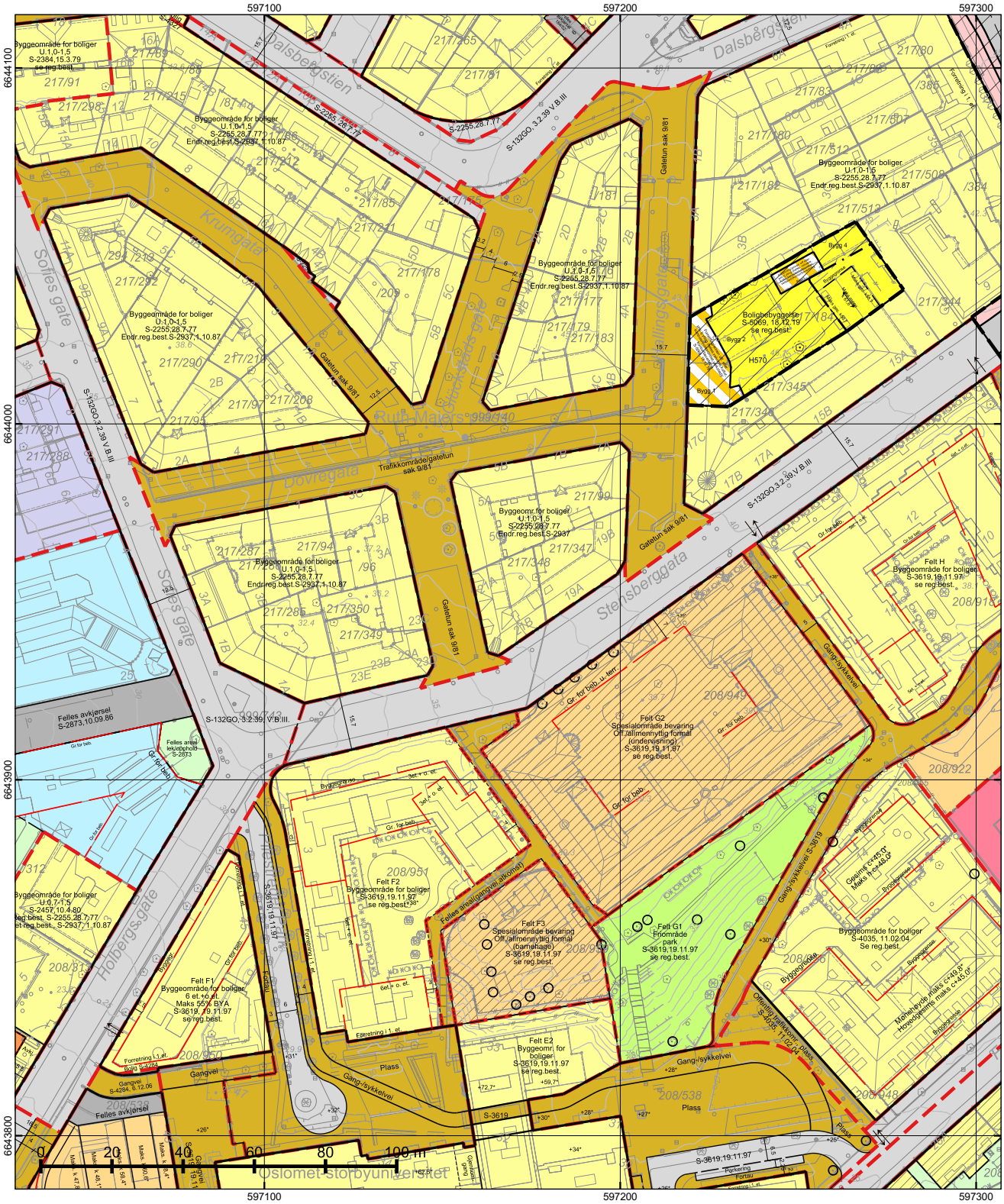
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Olvind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

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


597100
597200
597300
6644100
6644000
6643900
6643800
Stensberggata
Dalsbergstien
Dalsbergstien
Krumgata
Sofies gate
Sofies gate
Holbergsgate
Ruth-Maria's gate
Øvrigata
Gallowsgata
Gallowsgata
Gatetun sak 9/81
Trafikkområde/gatetun sak 9/81
Felt F1 Byggeområde for boliger 6 et.+6 et. Maks 55% BYA S-3619_19.11.97 se reg.best.
Felt F2 Byggeområde for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.*)
Felt F3 Spesialområde bevaring Off./allmennyttig formål (barnehage) S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt G1 Friområde park S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt G2 Spesialområde bevaring Off./allmennyttig formål (undervisning) S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt H Byggeområde for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Felt E2 Byggeområ for boliger S-3619,19.11.97 se reg.best.
Boligbebyggelse S-5069, 18.12.19 se reg.best.
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-2384,15.3.79 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2457,10.4.80 Endr.reg.best. S-2255.28.7.77 Endr.reg.best. S-2937.1.10.87
Byggeområde for boliger S-4035, 11.02.04 Se reg.best.
S-132GO, 3.2.39 V.B III
S-2255.28.7.77
Felles avkjørsel S-2873,10.09.86
Felles arealkrevende kulturformål S-3619
Felles arealkrevende kulturformål S-3619
Gang-/sykkelvei S-3619
Gang-/sykkelvei
Gangvei
Gangvei S-4284, 8.12.06
Plass
Fortau
Parkering
Bygg 1
Bygg 2
Bygg 3
Bygg 4
H570
Gr.for bebygg.
Gr.for bebygg.
Gr.for bebygg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

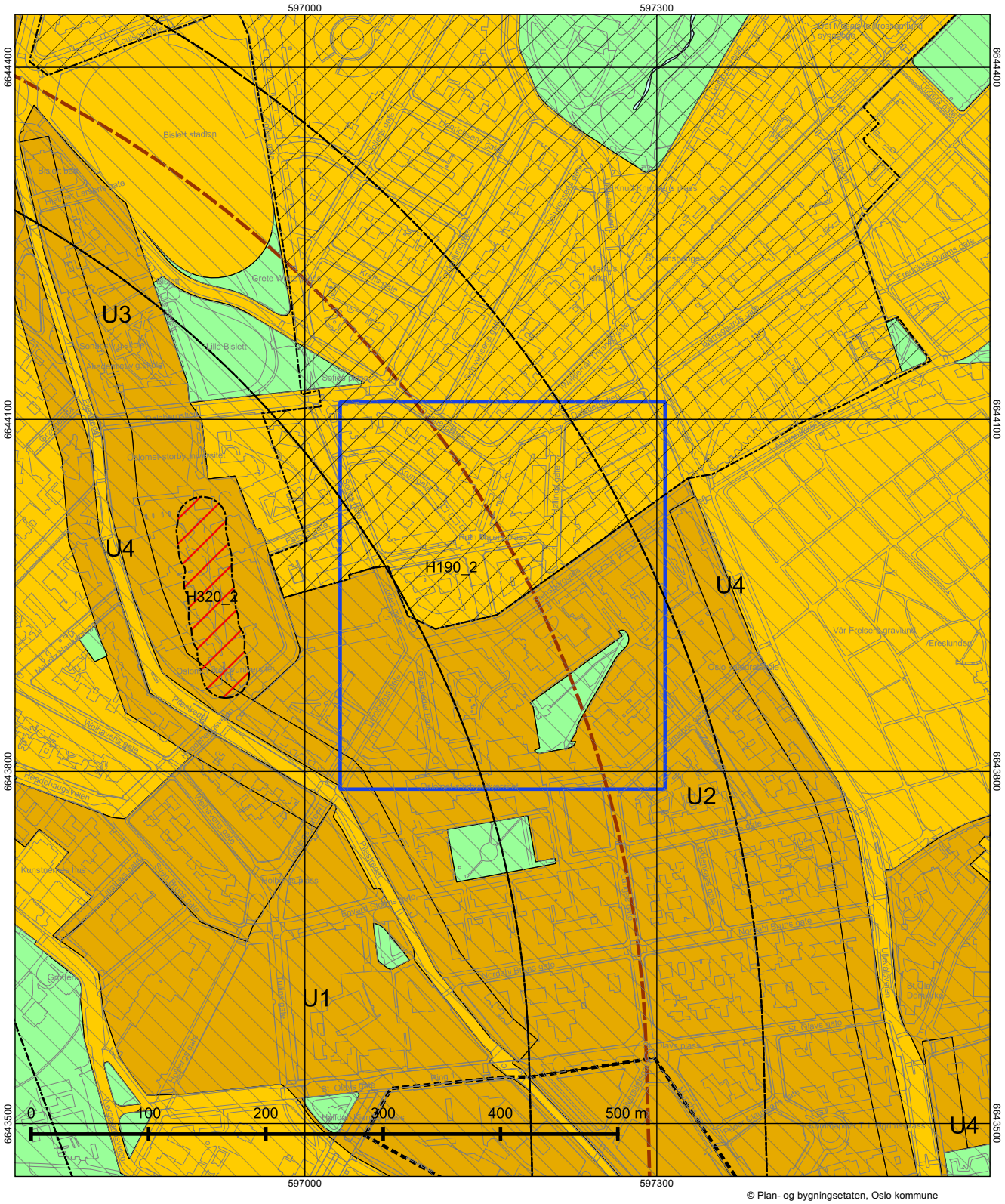
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153415/86527141
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

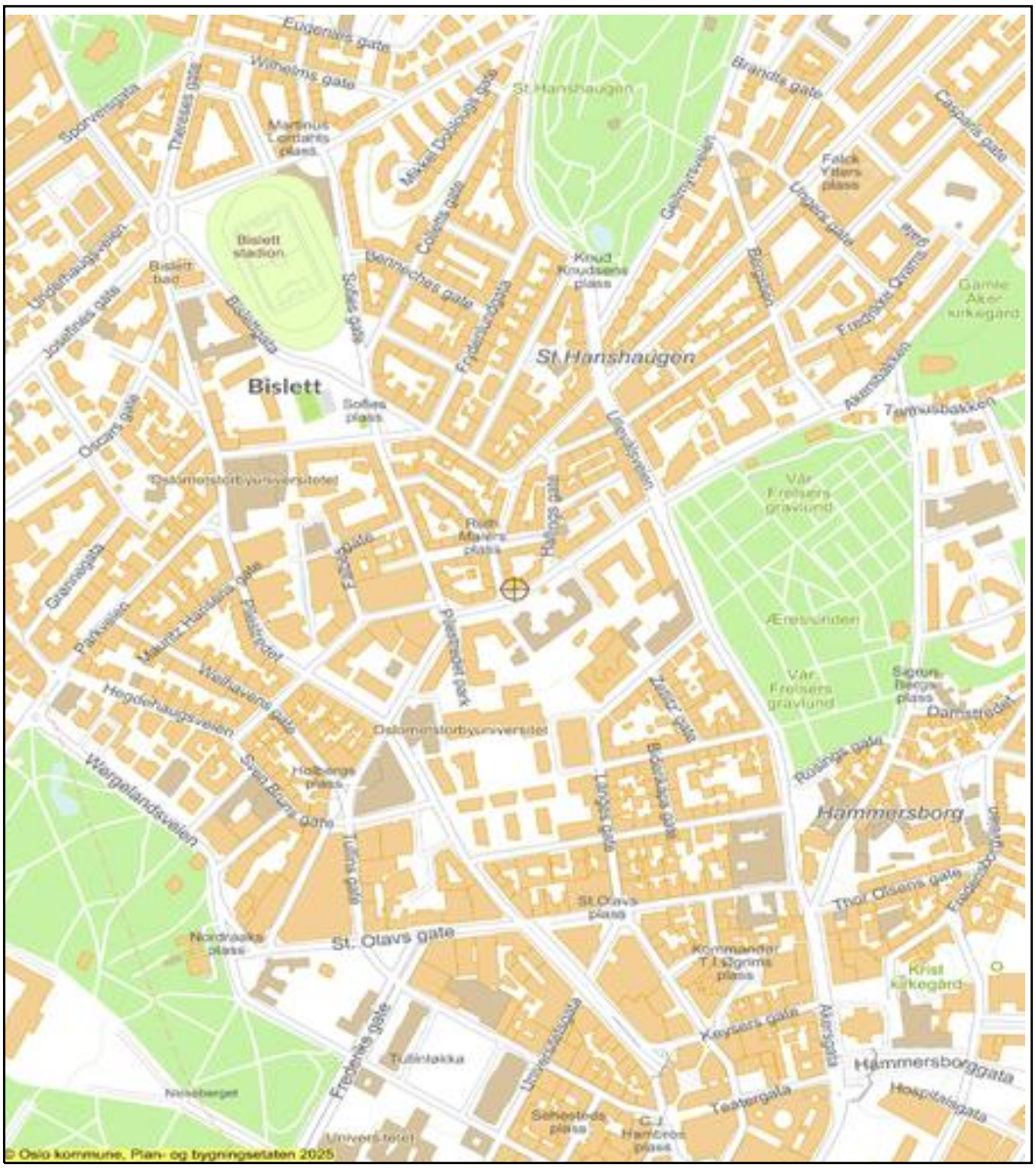
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oversiktskart

Adr.:	Stensberggata 21 B	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 348	**Skolekrets (2020/2021):**	Møllergata



Dato: 19.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



Stensberggata 21 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.02.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
STENSBERGGATA 21B

Dato: 19.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527141
9004176

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 348

Vi viser til bestilling av 20260219 for STENSBERGGATA 21B.

GNR. 217 BNR. 348

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1875.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

430 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

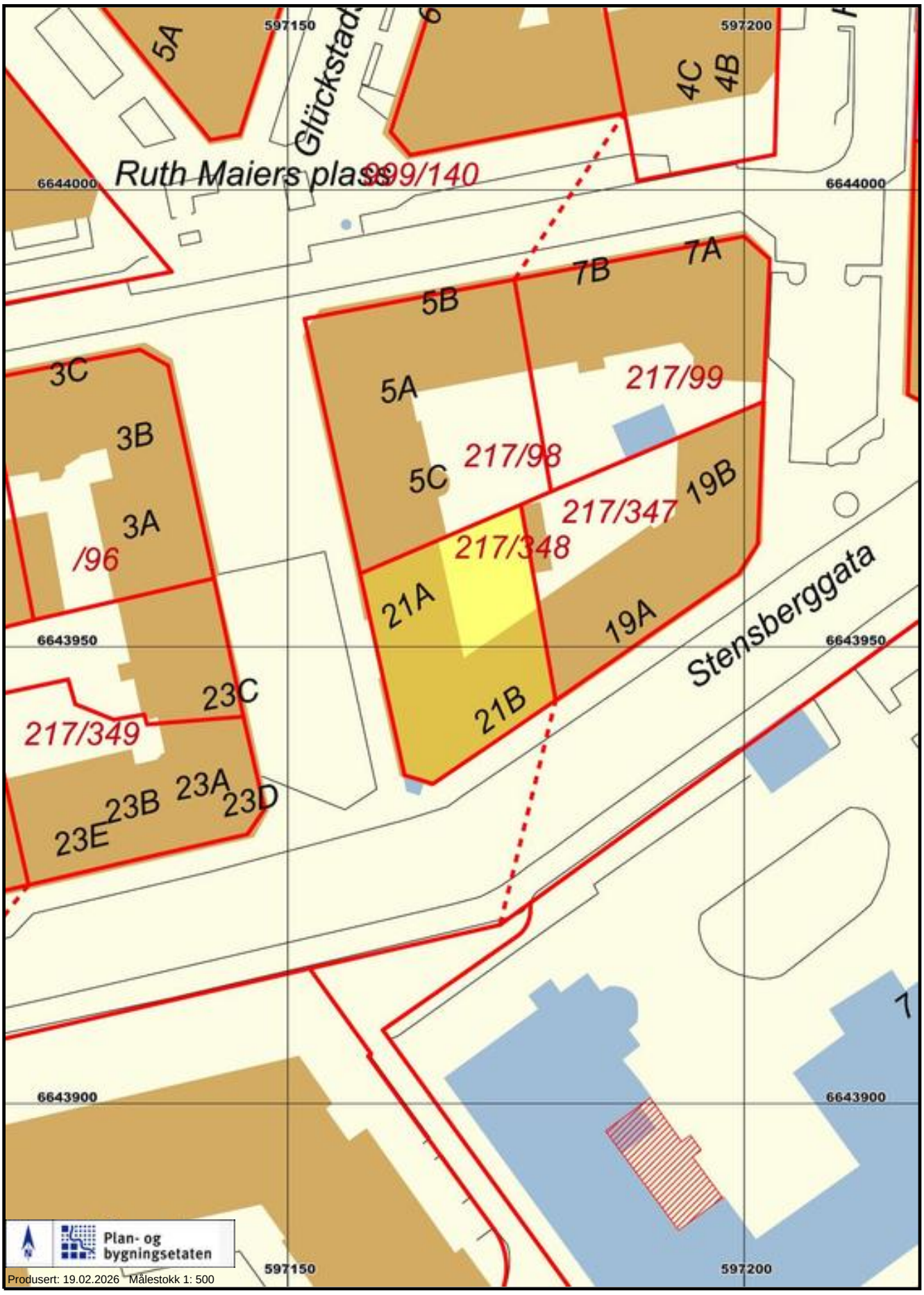
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Ruth Maiers plass
Glückstadgata
Stensberggata
597150
597200
6644000
6643950
6643900
5A
4C
4B
5B
7B
7A
5A
217/99
3C
3B
3A
/96
5C
217/98
217/347
19B
217/348
21A
19A
21B
23C
217/349
23E
23B
23A
23D
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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.

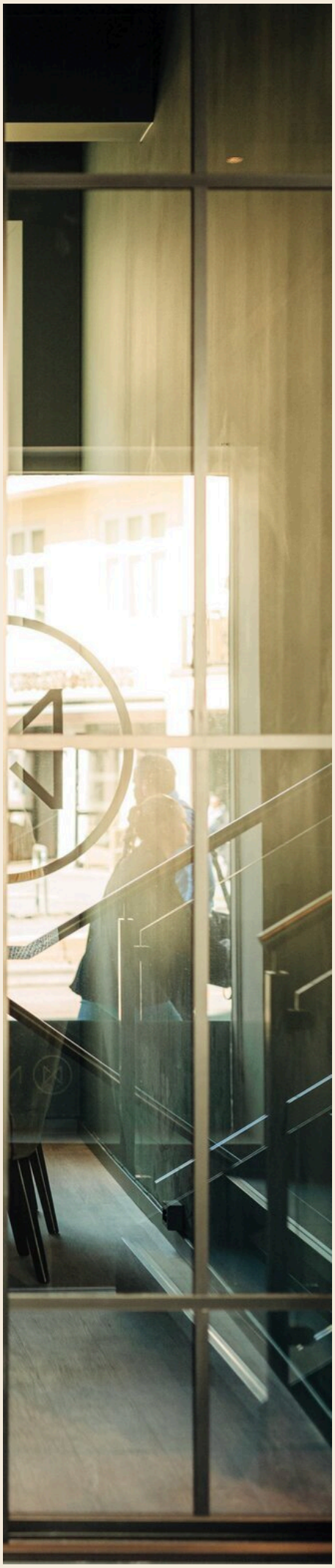
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensberggata 21B 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 348, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874