

Stensberggata 17A



Velkommen til

Stensberggata 17A



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

St.Hanshaugen ved Pilestredet Park

Klassisk, gj.gående 4-R selveier i 2.et. Stukkatur & rosetter. 3 rom på rad med ildsteder. Idyllisk bakgård. Oppussing

Prisantydning	9 750 000,-
Fellesgjeld	16 957,-
Omkostninger	245 500,-
Totalpris	10 012 457,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 114,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1917

Ansvarlig megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no

Megler	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Stensberggata 17A! - En klassisk leilighet med 2 soverom, romslig stue og spisestue, samt raus takhøyde og attraktiv beliggenhet på populære St.Hanshaugen ved Pilestredet Park. Leiligheten har enkel adkomst til den svært hyggelige og pent opparbeidede bakgården med belysning, beplantning og koselig sittegruppe.

- Leiligheten har smarte løsninger og en funksjonell planløsning
- 3 rom på rad, takhøyde på 2,9 meter og stukkatur, rosetter samt klassiske skyvedører
- Kjøkken i separat løsning
- 2 gode sov - Hovedsoverom med omkledningsrom
- Bad og separat wc
- 3 boder på til sammen 12 m^2
- Felles vaskerom i kjelleren
- Oppussingsbehov
- Svært sentral beliggenhet med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder samt skoler
- Mulighet for kjøp av garasjeplass

Arealer og innhold

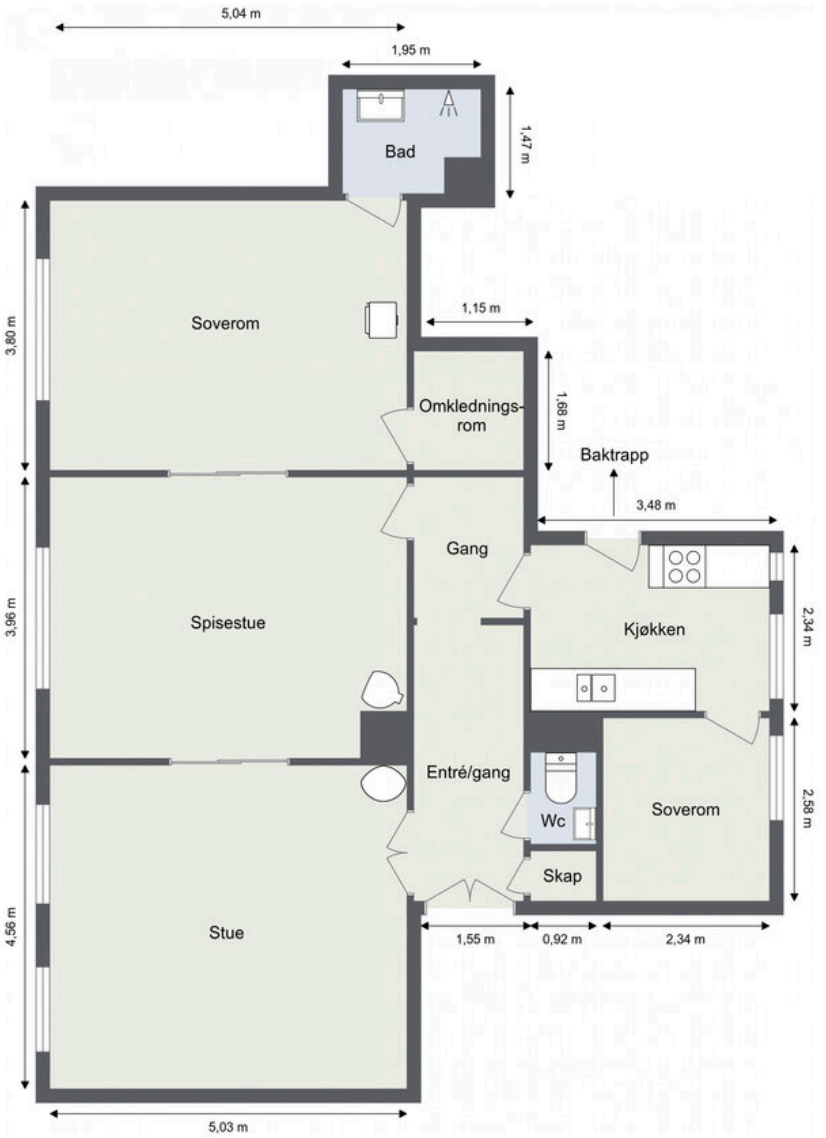
BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	110 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, Spisestue, Kjøkken, To soverom, Bad, Wc, Entré/gang, Gang, Omkledningsrom

Total BRA: 98 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Tre eksterne boder
Total BRA: 12 kvm.



Plantegning




















































DOGY
DOGY


DOGY

Informasjon

Stensberggata 17A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0381/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 17A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 346, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Niels Peter Underland

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)
16 957,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 766 957,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
244 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 012 457,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 025 157,- (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
1917

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 110 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, Spisestue, Kjøkken, To soverom, Bad, Wc, Entré/gang, Gang,

Omkledningsrom

Total BRA: 98 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Tre eksterne boder
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten har et internt bruksareal på 98 m^2: Stue, Spisestue, Kjøkken, To soverom, Bad, Wc, Entré/gang, Gang, Omkledningsrom
Leiligheten disponerer også tre boder på ca. 12 m^2 i kjeller.

Stue og spisestue
Leiligheten har et klassisk og elegant preg, med tre rom på rad – stue, spisestue og hovedsoverom – adskilt av skyvedører. De vakre stukkaturene og takrosettene tilfører ekstra sjarm og historisk karakter. I stuen er det god plass til en romslig sofaseksjon, stuebord og mediemøbel, mens spisestuen byr på rikelig plass til et stort spisebord – perfekt for lange, hyggelige måltider med familie og venner.
I stuen varmer en peisovn med glassdør, mens en elegant klebersteinsovn i spisestuen sprer jevn varme og gir en lun, hyggelig atmosfære på kalde vinterdager. Store vindusflater kombinert med en imponerende takhøyde på 2,9 meter gir rommene en lys, luftig og åpen følelse.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger separat og har klassiske profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, samt fliser over benk. Her finner du kullfilterventilator, opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr. Innredningen er av eldre dato, men med potensial for å skape et kjøkken etter egen smak. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til den pent opparbeidede bakgården via baktrappen.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet rommer enkelt en dobbeltseng med nattbord og garderobeskap, og har direkte tilgang til et eget omkledningsrom samt bad en-suite. Soverom nummer to passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Begge rommene er nylig malt i lyse og moderne farger.

Bad og wc-rom
Badet, som nås fra hovedsoverommet, er innredet med veggskap med speilfronter samt innfliset speil over servant. Her er det flislagt gulv med varmekabler, downlights i himlingen og flislagte vegger. Badet ble totalrenovert i 2000, og baderomsgulvet med varmekabler ble skiftet i 2014. I tillegg har leiligheten et praktisk separat wc-rom ved entréen, med flislagt gulv, gulvstående toalett og servant.

Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg ytterklær samt sette fra seg sko.

Bakgård
Sameiet har en svært flott og pent opparbeidet bakgård med Svelviksingel, diverse busker, belysning, trær og annen beplantning samt en hyggelig sittegruppe. OBOS-bladet og Oslo Bys Vel kåret i 2007 bakhagen til Oslos triveligste uterom.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Det er ingen bygningsdeler som har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av alder.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
Servant. Det bemerkes at det kun er kaldtvann tilknyttet servanten. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Vinduer
Vinduer i tre med enkle glass og varevinduer. Eier opplyser at vinduer på vegg mot gaten i stue, spisestue og et soverom er restaurert i
2019. Glass i vindu i soverom mot gaten har en sprekk. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Tofløyde eldre profilerte malte skyvedører, montert mellom stuer og mellom stue og soverom. Tofløyd eldre profilert malt dører med glassfelt, montert mellom stue og entré/gang. Eldre profilerte malte dører med glassfelt, montert i bad, en stue og i omkledningsrom. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: To stuer, kjøkken, entré/gang og i soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i stort soverom, ca. 30 mm i spisestuen, og ca. 25 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. I

dette tilfellet er del av soverommet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Pusset og malte teglsteinspiper Sotluker i kjeller. Piper skal ifølge eier rehabiliteres med innvendige stålrør høst 2025. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

- Ildsteder
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. Klebersteinsovn med glassdør på ildfast plate i spisestue. Eldre støpejernovn i soverom. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Det er ikke tilstrekkelig avstand på ildfast plate under peisovnen i stuen frem til brennbart materiale. TG 2 er gitt på grunn av alder og påviste avvik.

- Varmtvann
Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 1994, montert i benkeskap i kjøkkenet. Varmtvannsbereder på 110 liter, ukjent noe eldre dato, montert i himlingen over badet. Varmtvannsberedereer på hhv. 1500 og 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast og støpejern. Stoppekran er lokalisert i kjøkken og i badet. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør plast: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløprsrør støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en
brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.

- Ventilasjon
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling og vegg i bad, wc og kjøkken. Tilluft ved åpning av vinduer i oppholdsrom. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

- Elektrisk anlegg
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

- Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Kjøkkeninnredning av noe eldre dato. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Overflater på innvendige gulv
Innvendige gulv er belagt med gulvbord. Gulvbord i entré/gang, kjøkken, gang og et soverom er malt. Vinylbelegg lagt i omkledningsrommet. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himling og vegg i bad, wc og kjøkken. Tilluft ved åpning av vinduer i oppholdsrom.
- Ledningsnett for vann i kobber og avløpsrør i plast og støpejern
- Stoppekran er lokalisert i kjøkken og i badet
- Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 1994, montert i benkeskap i kjøkkenet. Varmtvannsbereder på 110 liter, ukjent noe eldre dato, montert i himlingen over badet.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang

Innvendige overfalter:
- Innvendige gulv er belagt med gulvbord. Gulvbord i entré/gang, kjøkken, gang og et soverom er malt. Vinylbelegg lagt i omkledningsrommet.
- Vegger med malt trepanel og malte plater
- Himlinger med pussede og malte overflater på plater med stukkatur og rosett i to stuer og i et soverom. Sparklet og malte plater i badet og malt trepanel for øvrig.
- Himlingshøyde i stue er ca. 2,92 m og 2,18 i badet

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

Parkering

Selger har en parkeringsplass i et garasjeanlegg (Pilestredet park 11 A). Ta kontakt med megler dersom det kan være av interesse å kjøpe parkeringsplassen.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Malt vegg- og himlingsoverflater
2020: Vinduene fra 1917 i stue, spisestue og et soverom ble restaurert
2014: Gulv i badet har nye fliser og varmekabler
2000: Badet ble totalrenovert

I 1997 ble deler av leiligheten pusset opp i forbindelse med et forsikringsoppgjør etter en vannlekkasje fra 3. etg. Taket på kjøkken og pikeværelse (soverom nr. 2) ble utbedret. For ca. 15 år siden ble hovedentrédøren skiftet til B30 standard.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2000, og badegulvet ble byttet ut i ca 2014, sluk og badegulv ble byttet ut

- 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: Kirkestuen på gårdens fasade, samtlige balkonger på gårdens fassade er pusset opp
løpet av de 4 siste årene. Vinduene er pusset opp - de er originale fra 1917, og arbeidet ble utført av vindusantikvaren ut mot Stensberggate. Skal lete opp kvittering.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt drenert og lagt isolasjon i 1984 i bakgården, men altså før min tid.

- 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: O stabel , sameiet har fått godkjent det elektriske opplegget i alle leilighetene, feil og mangler er utbedret.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2024

- 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: Det ble på 90 tallet bygget tre loftsleiligheter

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De originale inngangsdørene til leilighetene er skiftet ut med dører av B 30 standard. Det er innstallert overrislingsanlegg i kjeller og alle leilighetene er utstyrt med varmedetektorer underlagt felles brann alarm. Samtlige pipeløp er kontrollert i 2025 og i august i år skal det settes nye piperør i pipene. Fasaden ble totalrehabilitert i 2015.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Pipene skal settes i stand i august i år.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Fassaden er pusset opp

- 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: Rotter ble sett i bakgården og et skadedyr firma har fjernet problemet.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Blir utarbeidet i forbindelse med salget av boligen i juli 2025

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: På årsmøtet ga sameiet samtykke til at styret i løpet av et år kan be om tilsammen en million kroner totalt for å dekke utgiftene til oppussing av pipeløp og skorstenene. Utbedring av taket er planlagt om fem år som vil innebære en ekstra kostnad for sameierne.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/murverk
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater
- Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Dørcalling

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Kombi kjøleskap/fryseskap, komfyr med kokeplater og ovn samt oppvaskmaskin følger med leiligheten.

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.

Tre lysekroner med krystall prismer, den ene er en gammel fransk lysekrone, kan følge med hvis ønskelig. Gardinstenger og rullgardin på soverommet kan følge med.

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 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler i baderomsgulv
- Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue
- Klebersteinsovn med glassdør på ildfast plate i spisestue
- Eldre støpejernovn i soverom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 11.397 kWh for 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 114,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale månedlige felleskostnader beløper seg til kr 5.114,– per 11.06.2025.

Felleskostnadene inkluderer; Felles bygningsforsikring, felles strøm, trappevask, kommunale avgifter, fibernett fra GlobalConnect, kapitalkostnader på lån og diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske utgifter, og kan bli økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 611,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 5 260,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 478 089,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 912 354,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med GlobalConnect om levering av fibernett. TV-abonnement tegnes av den enkelte sameier med ønsket leverandør, og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET STENSBERGGATEN 17, orgnr. 982141982

Om sameiet

Sameiet Stensberggaten 17 består av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982141982, og har som formål å bestyre eiendommen Stensberggata 17 (gnr. 217 bnr. 346) i Oslo med påstående bebyggelse, herunder å forvalte fellesrom og felles utvendige arealer.

Vedlikeholdet av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier, inkludert vedlikehold, utskiftning og sikring av inngangsdører og vinduer i seksjonen. Ved skifte av vinduer eller inngangsdør-parti skal de nye være visuelt identiske med eksisterende.

Enhver seksjonseier plikter å holde styret informert om hvem som til enhver tid fast bebor, eller driver virksomhet i, seksjonen.

Sameiet har et pågående prosjekt med rehabilitering av pipeløp. Det er forventet at det vil pågå utbedringer av pipeløpene i løpet av september måned. Pipeløpeutbedringene vil trolig kreve en ekstra kapitalinnkalling i løpet av året som kommer. Styret har fått fullmakt fra Årsmøtet 2025 til å kunne kreve inn inntil 500.000,- totalt fordelt på de 22 seksjonene i sameiet. Taket er også av eldre dato, og det er påregnelig med utskiftning av tak innen en periode på 5 år. Styreleder informerer om at det generelt er lagt opp til at større ekstraordinært vedlikehold dekkes inn ved ekstraordinære innbetalinger fra sameierne, men at beslutning om finansiering ikke er formelt vedtatt. Styret har utarbeidet et langsiktig budsjett som ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dette.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 957,-pr. 31.12.2024

Lånenummer: OBOS01-98207818674
Type: Annuitet
Restsaldo: 307.458,-
Restløpetid: 4 år 6 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 7,90%

Lånenummer: OBOS01-98207818674
Type: Annuitet
Restsaldo: 15.735,-
Restløpetid: 4 år 6 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 7,90%
Kapitalkostnader: 353,-

Fellesformue

Kr 79 257,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 2 112 076.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 246 688.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 878 893,-. Overskuddet øker den opptjente egenkapitalen til sameiet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtektene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet praktiserer dugnad. Selger informerer om at styret bruker å bestille inn en container i forbindelse med dugnaden, slik at beboere kan kaste avfall og ting de ønsker å kvitte seg med fra sine boder.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/sameiere. Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 83783206

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 655 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.

Sameiet har en svært pent opparbeidet bakgård med Svelviksingel, diverse busker, belysning, trær og annen beplantning samt hyggelig sittegruppe. OBOS-bladet og Oslo Bys Vel kåret i 2007 bakhagen til Oslos triveligste uterom.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et ettertraktet område på St. Hanshaugen, med kort gangavstand til sentrum, Majorstuen, Grünerløkka og Bislett. Her bor man i en av Oslos mest populære bydeler, kjent for sitt levende bymiljø, grønne parker og gode servicetilbud.

Dagligvarebutikker som Coop Prix, Kiwi og Bunnpris (søndagsåpen) ligger kun et par minutters gange unna. Det er også et bredt utvalg av kafeer, restauranter, apotek, treningssentre og nisjebutikker i nærområdet – særlig rundt Bislett og St. Hanshaugen torg.

Det er kort vei til flere grøntområder, blant annet St. Hanshaugen park, Stensparken og Ilaparken. I tillegg er både Frognerparken og turstiene langs Akerselva lett tilgjengelige.

Området har svært gode kollektivmuligheter med trikk og buss fra både Frydenlund, Stensberggata og St. Hanshaugen holdeplass. Bussruter som 21, 37 og 34 har hyppige avganger og knytter området effektivt til resten av byen.

Beliggenheten er også godt egnet for studenter og ansatte ved OsloMet, Universitetet i Oslo og andre utdanningsinstitusjoner i sentrum. Bislett stadion, treningssentre og svømmehall i nærheten gir gode muligheter for både hverdagsaktivitet og organiserte idrettstilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.02.1916. 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 er rekvirert byggemeldte tegninger datert 19.12.1915 samt tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 30.06.1997.
Det er avdekket følgende avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens bruk/planløsning.
- Opprinnelig byggemeldt anretningsrom benyttes i dag som omkledningsrom og gangareal.
Da verken anretningsrom, omkledningsrom eller gang er å anse som rom for varig opphold, krever ikke denne endringen bruksendringer av rommene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er helt opphevet på eiendommen, jf. vedlegg 5 i

kommuneplanen.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste som en bevaringsverdig bygning.

Pågående byggesaker i området:
Stensberggata 17 B - Ombygging
Saksnummer: 202458207 - Byggesak
Mottatt sak: 09.07.2024
Status: Tillatelse gitt

Stensberggata 11 - Bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar
Saksnummer: 202307233 - Byggesak
Mottatt sak: 30.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt

På grunn av tunnelbyggingen under Regjeringskvartalet har Stensberggata blitt enveiskjørt. Sykkelfeltet som ble etablert langs Pilestredet Park er permanent, mens sykkelfeltet i motsatt retning er et midlertidig tiltak. Når Ring 1 åpnes igjen vil Stensberggata igjen få toveistrafikk.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/346/7:
30.06.1997 - Dokumentnr: 39203 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Stensberggaten 17
Org.nr: 982 141 982
Overdragelse må godkjennes av styret, dog ikke første gang
etter seksjonering.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2025 - Dokumentnr: 663086 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.06.1997 - Dokumentnr: 39203 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 123/2415

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 122 086,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto medium pakke - Interiør og fasade - direkte faktura - ca. kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport -direkte faktura - ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 225 384,- 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 20. august 2025

Ansvarlig megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Stensberggata 17A

Stensberggata 17A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 397 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...		7 min

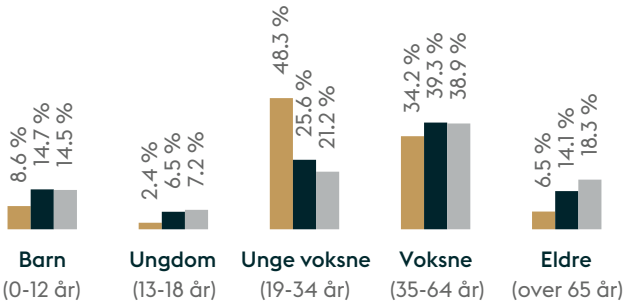
Offentlig transport

Stensberggata	Linje 37	2 min 0.1 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	7 min
Treningshuset	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STENSBERGGATA 17 A, 0170 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 346 Seksjon: 7
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/07/2025
Utskriftsdato:	28/07/2025
Oppdragsnummer:	97930
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2 etasje.

Standard
Leilighet med eldre standard. Normalt vedlikeholdt.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Malt vegg- og himlingsoverflater.
2019: Restaurering av vinduer i stue, spisestue og et soverom.
2014: Gulv i badet har nye fliser og varmekabler.
2000: Badet ble totalrenovert.

Oppgraderinger i sameiet
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er planlagt utført i regi av sameiet:
2025: Piperehabiltering høst.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1917, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Niels Peter Underland
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Niels Peter Underland , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Om tomten:	Flott bakgård opparbeidet med Svelviksingel. Diverse busker, trær og annen beplanting omkranser vegger og uteareal. Sittegruppe plassert ut.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 217 Bnr: 346 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	659 m²
Hjemmelshaver:	Niels Peter Underland
Adresse:	Stensberggata 17 A, 0170 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	11/06/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	15/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1917

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	12	0	12
2. etasje	98	98	0
Sum bolig:	110	98	12

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Tre eksterne boder
2. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
2. etasje	98	0	0	0
Sum bolig:	98	12	0	0
Sum BRA:	110			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre eksterne boder	
2. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong/murverk.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, type saltak, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles vaskeri i kjeller.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet. Tegningen samsvarer med dagens planløsning med unntak av to rom som i dag benyttes som omkledningsrom og gang (tidligere definert Anretning).

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med enkle glass og varevinduer.

Eier opplyser at vinduer på vegg mot gaten i stue, spisestue og et soverom er restaurert i 2019.

Tilstandsvurdering: Glass i vindu i soverom mot gaten har en sprekk.

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyd entrédør med frostet glassfelt, i brannklasse B-30.
Entrédør i brannklasse B-30, tilknyttet baktrapp.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyde eldre profilerte malte skyvedører, montert mellom stuer og mellom stue og soverom.
Tofløyd eldre profilert malt dører med glassfelt, montert mellom stue og entré/gang.
Eldre profilerte malte dører med glassfelt, montert i bad, en stue og i omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: To stuer, kjøkken, entré/gang og i soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i stort soverom, ca. 30 mm i spisestuen, og ca. 25 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

I dette tilfellet er del av soverommet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malte teglsteinspiper Sotluker i kjeller.

Piper skal ifølge eier rehabiliteres med innvendige stålrør høst 2025.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Klebersteinsovn med glassdør på ildfast plate i spisestue.
Eldre støpejernovn i soverom.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
Det er ikke tilstrekkelig avstand på ildfast plate under peisovnen i stuen frem til brennbart materiale.

Tg 2 er gitt på grunn av alder.og påviste avvik. TG: 2

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 28 liter, produsert i 1994, montert i benkeskap i kjøkkenet.
Varmtvannsbereder på 110 liter, ukjent noe eldre dato, montert i himlingen over badet.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberedereer på hhv. 1500 og 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Stoppekran er lokalisert i kjøkken og i badet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Avløpsrør plast: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrsør støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling og vegg i bad, wc og kjøkken.
Tilluft ved åpning av vinduer i oppholdsrom.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av eldre dato. Nyere sikringer i sikringsskap
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass for komfyr.

Kjøkkeninnredning av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord. Gulvbord i entré/gang, kjøkken, gang og et soverom er malt.
Vinylbelegg lagt i omkledningsrommet.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel. Malte plater

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater på plater med stukkatur og rosett i to stuer og i et soverom.
Sparklet og malte plater i badet.
Malt trepanel for øvrig.

Himlingshøyde ca. 2,92 m målt i stuen. I badet er høyden målt til ca. 2,18 meter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatt malt front, montert i entré/gang.
Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2000.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

I ca. 2014 er det ifølge eier skiftet varmekabler og lagt nye gulvfliser. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Innfliset speil over servant.
Veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering: Det bemerkes at det kun er kaldtvann tilknyttet servanten.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Underland, Niels Peter	9578-5999-4-1120307	2025-08-14 12:39:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0381/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 17A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Niels Peter Underland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. oktober 2003

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: 16387037
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2000, og badegulvet ble byttet ut i ca 2014, sluk og badegulv ble byttet ut

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skal lete etter kvittering , rørleggerfirma fra Østfold

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kirkestuen på gårdens fasade, samtlige balkonger på gårdens fassade er pusset opp løpet av de 4 siste årene. Vinduene er pusset opp - de er originale fra 1917, og arbeidet ble utført av vindusantikvaren ut mot Stensberggate. Skal lete opp kvittering.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt drenert og lagt isolasjon i 1984 i bakgården, men altså før min tid.

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: o stabel , sameiet har fått godkjent det elektriske opplegget i alle leilighetene, feil og mangler er utbedret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

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: Det ble på 90 tallet bygget tre loftsleiligheter

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: De originale inngangsdørene til leilighetene er skiftet ut med dører av B 30 standard. Det er innstallert oerrislingsanlegg i kjeller og alle leilighetene er utstyrt med varmedetektorer underlagt felles brann alarm. Samtlige pipeløp er kontrollert i 2025 og i august i år skal det settes nye piperør i pipene. Fasaden ble totalrehabilitert i 2015.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pipene skal settes i stand i august i år.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Taket er inspisert og det anbefales å utbedre taket i løpet av 5 år, to av de gamle vinduene i min leilighet har små sprekker i seg

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: Fassaaden er pusset opp

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

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

Beskriv: Rotter ble sett i bakgården og et skadedyr firma har fjernet problemet.

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: Blir utarbeidet i forbindelse med salget av boligen i juli 2025

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?
Ja

Beskriv: På rsmøtet ga sameiet samtykke til at styret i løpet av et år kan be om tilsammen en million kroner totalt for å dekke utgiftene til oppussing av pipeløp og skorstenene. Utbedring av taket er planlagt om fem år som vil innebære en ekstra kostnad for sameierne.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0381/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Underland, Niels Peter	2025-08-14

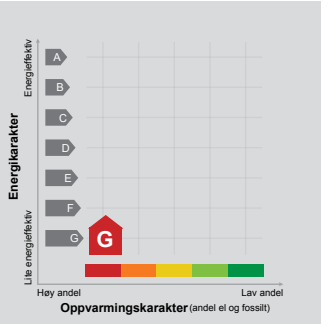
Identifikasjon

bankID Underland, Niels Peter

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensberggata 17A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	346
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533268
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-153939
Dato	12.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 21: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Siril Sloreby

8581651 4026/7 11.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.06.25

Boligselskap: 4026, Sameiet Stensberggaten 17
Organisasjonsnr: 982.141.982
Eier: Niels Peter Underland
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Stensberggaten 17, 0170 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder.
Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 83783206.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (11.06.25)
* OBOS01-98207818674	A	307.458,-	4 år 6 md.	12		Flyt	7,90%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.114,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	2.196,-	1.507,-	79.257,-	16.957,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207818674	15.735,-	353,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med styreleder Hans Petter Sevang Stensberggt. 17 B, 170 OSLO, e-post: hpsevang@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Hans Petter Sevang Stensberggt. 17 B, 170 OSLO, e-post: hpsevang@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no
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:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

I forbindelse med seksjonering av eiendommen Stensberggt. 17 i Oslo er det på konstituerende årsmøte den 28/5-1997 fastsatt følgende vedtekter for sameiet.

Vedtektene er endret den 27/4-2000 og 16.06.2020 i medhold av lov 16.6.17 nr. 65

§ 1: FORMÅL

Sameiet Stensberggaten 17 består av 2 næringsseksjoner og 20 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å bestyre eiendommen Stensberggaten 17 (gnr. 217 bnr.346) i Oslo med påstående bebyggelse, herunder å forvalte fellesrom og felles utvendige arealer.

§ 2: ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ og består av samtlige seksjonseiere.

I årsmøtet har hver seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier kan når som helst trekke fullmakten tilbake.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Møtelederen har ansvar for at det blir ført protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av møtet. Møteprotokollen underskrives av protokollvitnene. Protokollen distribueres til seksjonseierne snarest mulig etter møtet og ikke senere enn tre uker.

Vedtak i årsmøtet treffes vanligvis med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. To tredjedels flertall av de avgitte stemmene kreves når det gjelder:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta og endre ordensregler for sameiet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig ved at innkalling legges i de enkelte seksjoners postkasser. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen, og som har meldt ny adresse til styret/forretningsfører, innkalles pr brev.

§ 3: ORDINÆRT ÅRSMØTE (ÅRSMØTE)

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet, foruten styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet leveres skriftlig til styret innen utgangen av mars måned, ledsaget av en redegjørelse om sakens innhold og eventuelt forslag til hva årsmøtet bør vedta.

Årsmøtet skal:
1. godkjenne innkalling.
2. skaffe opplysning om antall møtende og antall fullmakter.
3. velge møteleder.
4. velge protokollfører og to protokollunderskrivere.
5. godkjenne dagsorden.
6. behandle og godkjenne styrets eventuelle årsberetning og årsregnskapet, herunder lese revisjonsberetningen.
7. orienteres om årets budsjett.
8. behandle saker nevnt i innkallingen.
9. fastsette honorar for styre og revisor.
10. velge styre på tre medlemmer, hvorav en styreleder. Det velges også ett varamedlem.
11. velge revisor.
12. eventuelt orienteres om andre saker.

§ 4: EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

§ 5: STYRET

Sameiet har et styre på tre medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges på årsmøtet. Styrelederen er en av de tre og velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene gjør tjeneste i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet.

Styret holder møte når styreleder innkaller eller når øvrige styremedlemmer ber om det. Styret fører protokoll fra møtene.

Styret skal forvalte seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøtet.

Styret ansetter og bestemmer godtgjørelse for forretningsfører, og har ansvar for å påse at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret utarbeider budsjett og forbereder saker til årsmøtet.

Styret skal påse at gården er tilstrekkelig forsikret.

Styret skal godkjenne erververe av seksjon, foruten leietagere, men kan ikke nekte uten etter saklig grunn.

Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer, eller ett medlem og lovlig innkalt varamedlem, er til stede.

Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Seksjonseierne forpliktes av to styremedlemmers underskrift i fellesskap i felles anliggender.

§ 6: SEKSJONSEIERS ANSVAR FOR SIN SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedlikeholdet av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier, inkludert vedlikehold, utskiftning og sikring av inngangsdører og vinduer i seksjonen. Ved skifte av vinduer eller inngangsdør-parti skal de nye være visuelt identiske med eksisterende.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller ulykker, kan seksjonseierne gjennom sine organer sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseieren plikte å sørge for forsikring av innbo og annet som ikke dekkes av sameiets forsikring.

§ 7: SEKSJONSEIERS ANSVAR I FORHOLD TIL SAMEIET

Seksjonseierne bør søke å delta i årsmøte helst ved personlig fremmøte, men hvis dette ikke er mulig, ved fullmektig.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven § 31 (panterett for seksjonseiernes forpliktelser).

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven § 29.

Styret beregner hvilke akontobeløp seksjonseierne skal betale til dekning av fellesutgiftene, og som skal innbetales forskuddsvis den første i hver måned. To ukers forsinkelse i innbetalingen eller mer anses som mislighold.

Av sikkerhetsmessige grunner plikter den enkelte seksjonseier å holde styret orientert om hvem som til enhver tid fast bebor, eller driver virksomhet i, seksjonen.

Erverver av seksjon eller leietaker skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan i det enkelte tilfelle bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseier skal før kontrakt om utleie undertegnes gi melding til styret om leietakers navn, adresse, eventuell arbeidsgiver og om antall personer som kan bo i leiligheten i utleieperioden. Et leietakerforhold anses godkjent dersom seksjonseier, etter å ha sendt styret melding, ikke hører noe fra styret innen 10 dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Seksjonseier som ikke bor i sin seksjon plikter å oppgi sin adresse og sitt telefonnummer til styret.

Seksjonseier som leier ut sin seksjon har ansvar for å holde seg orientert om hva som skjer i sameiet og sørge for å delta i årsmøter, eventuelt ved fullmektig.

Seksjonseier er forpliktet til å delta i dugnader som tillyses av styret. Styret kan pålegge seksjonseiere å betale et gebyr dersom de ikke deltar.

§ 8: PANTERETT

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

Sameiet har i tillegg tinglyst panterett for inntil kr. 40.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og annet ansvar seksjonseierne måtte komme i overfor sameiet, med prioritet etter 70 % av lånetaksten til enhver tid. Ved mislighold har årsmøtet rett til ved beslutning a gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter eventuell pantobligasjonstekst.

§ 9: MISLIGHOLD O.L.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for gardens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven § 39.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter foregående ledd. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven § 38.

§ 11: DIVERSE
Forhold ved sameiet som ikke omhandles av disse vedtektene reguleres av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 og av nærmere bestemmelser fastsatt av offentlige myndigheter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4026
SAMEIET STENSBERGGATEN 17

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STENSBERGGATEN 17

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 19:00 og lukker 29. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4026

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 19:00 , Seksjonen til Erikka Fyrand Oppgang B.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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. Gjennomgang av langtidsbudsjettet 2025-2030
7. Vedta gjennomføring av innvendig rehabilitering av skorsteiner.
8. Mulighet for innkalling av ekstraordinær innkalling av midler kroner 500 000
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STENSBERGGATEN 17

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

Hans Petter Sevang er valgt

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4026 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4026 Sameiet Stensberggaten 17.pdf
3. Stensbergata 17 Årsrapport_2024 distr.pdf

Sak 6

Gjennomgang av langtidsbudsjettet 2025-2030

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formålet med denne saken er å forberede sameierne på fremtidig kapitalbehov i sameiet. Vi har et skorsteinsprosjekt som kommer og vi vet at taket er ca 40 år.

Forslag til vedtak

Sameiemøtet tok langtidsbudsjettet til etteretning

Vedlegg

4. Langtidsbudsjett 2025 til 2035 v1.pdf

Sak 7

Vedta gjennomførig av innvendig rehabilitering av skorsteiner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I desember 2024 ble det identifisert behov for å rehabilitere skorstein nr:
2, 5, 8, 9, 12 og 14 (6 stk). (Se vedlagt bilde) Det er tilknyttet ca. 30 ildsteder til disse.

Styret har engangsjert Integrert Byggrådgivning AS til å arrangere anbudskonnkurranse og utføre prosjektledelse.

Integrert Byggrådgivning AS anbefaler tilbudet fra Firma XX*) som vil løse oppdraget ved bruk av Jeremias syrefaste stive foringsrør med diameter Ø=250 mm (tyskproduserte rør i 0,6 mm tykkelse). Metoden innebærer at skorsteinene får oppstillingsklasse 3 som tillater brennbar kledning på to av fire sider inne i leilighetene. Foretrukket leverandør tar forbehold om at dimensjonen må reduseres til Ø=0 200 mm.

Budsjett inkludert mva: 1 000 000.

Kontrakt med leverandør	772 000
Prosjektreserve	77 200
Stillas/lift (Ved behov)	125 000
Prosjektledelse	65 000

*) Vinner er anonymisert da utfallet av anbudskonkurransen er ikke er kommunisert til deltakerne.

Styrets innstilling

Skorsteinene er en del av gårdens felles infrastruktur og således et felles ansvar.

Operative skorsteinsløp og muliget for vedfyring er verdifullt både fra et komfort og hyggeperspektiv. Dette vil gjenspeiles i leilighetenes verdi.

Basert på reaksjonene på fyringsforbudet i desember 2024, så oppfatter styret at sameierne ser verdien av å ha et operativt fyringsanlegg.

Styret anbefaler å gjennomføre prosjektet så raskt som mulig.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtok å gjennomføre innvensdig rehabilitering i henhold til anbefalinger fra Integrert Byggrådgivning AS.

Vedlegg

5. Skorsteinsbilde med nummerering fra lufta.JPG

Sak 8

Mulighet for innkalling av ekstraordinær innkalling av midler kroner 500 000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kassen ved årsslutt 2025 ligger an til å være på 500 000. gitt at kostnaden for innvendig rehabilitering av skorsteiner ender på 1 000 000.

500 000 er tilstrekkelig for å dekke ganske store behov som kan dukke opp.

Samtidig er styrets erfaring at pengene går fort om det oppstår problemer med f. eks. fasade og balkonger.

Styret ber derfor om fullmakt til å kalle inn inntil kroner 500 000 til dekning av vedlikehold dersom slikt behov melder seg.

Styrets innstilling
Styret mener det praktiskt for sameierne å slippe en prosess for å beslutte å kalle inn penger. Likeledes mener styret det er i sameiernes interesse at styret kan prioritere sin oppmerksomhet til gjennomføring av vedlikehold fremfor finansiering av det.

Forslag til vedtak
Styret ber derfor om fullmakt til å kalle inn inntil kroner 500 000 til dekning av vedlikehold dersom slikt behov melder seg. Fullmakten gjelder fra 1/6-25 til 31/5-26. Sameierne skal orienteres innen rimelig til før innkalling skjer.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48 000.

Leder: kr 20 000

Styremedlem: kr 13 000

Varamedlem: 2 000

Styrets innstilling
Styretsforslag til fordeling
Leder: kr 20 000

Styremedlem: kr 13 000

Varamedlem: 2 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 48 000 og fordeles slik: Leder: kr 20 000 Styremedlem: kr 13 000 Varamedlem: 2 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Petter Sevang

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

- Erikka Fyrand
- Lars-Inge Merok-Olsen

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

- Monica Boracco

Valg av 1 leder valgkomitteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder valgkomitteen:

- Rune Knoff

Valg av 1 medlem valgkomitteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomitteen:

- Inger Christine Lindstrøm

SAMEIET STENSBERGGATEN 17
ORG.NR. 982 141 982, KUNDENR. 4026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 107 794	1 042 644	0	0
Andre inntekter	3	1 004 282	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 112 076**	**1 045 644**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 850	-66 487	0	0
Styrehonorar	5	-48 000	-32 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 678	-13 062	0	0
Regnskapsførerhonorar		-42 988	-40 824	0	0
Konsulenthonorar	7	-186 769	-6 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-202 169	-478 105	0	0
Forsikringer		-215 152	-202 495	0	0
Kommunale avgifter	9	-300 054	-253 518	0	0
Energi/fyring		-25 851	-29 407	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-66 444	-63 753	0	0
Andre driftskostnader	10	-78 735	-12 223	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 246 688**	**-1 198 074**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**865 388**	**-152 430**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 985	38 180	0	0
Finanskostnader	12	-29 480	-29 953	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 505**	**8 227**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**878 893**	**-144 203**	**0**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	878 893	0
Fra opptjent egenkapital	0	-144 203

SAMEIET STENSBERGGATEN 17
ORG.NR. 982 141 982, KUNDENR. 4026

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 527	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 053	66 444
Driftskonto OBOS-banken		467 632	69 734
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 103	2 820
Sparekonto OBOS-banken		1 118 067	651 826
SUM OMLØPSMIDLER		**1 664 416**	**790 823**
SUM EIENDELER		**1 664 418**	**790 825**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 208 111	329 218
SUM EGENKAPITAL		**1 208 111**	**329 218**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	331 348	385 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		**331 348**	**385 485**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 500	8 086
Leverandørgjeld		66 939	50 132
Skyldige offentlige avgifter	15	2 976	4 905
Påløpte renter		145	2 681
Påløpte avdrag		0	4 283
Annen kortsiktig gjeld	16	7 398	6 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		**124 959**	**76 122**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 664 418**	**790 825**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Sameiet Stensberggaten 17

Hans Petter Sevang Erikka Fyrand Lars Inge Merok Olsen

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	1 107 794
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 107 794**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 500
Ekstraordinær innbetaling til dekning av større vedlikeholdsoppgaver	999 998
Nøkler	1 784
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 004 282**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 847
Påløpte feriepenger	-6 192
Arbeidsgiveravgift	-14 811
SUM PERSONALKOSTNADER	**-71 850**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 48 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 678.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-23 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 939
Sweco Norge AS	-157 730
SUM KONSULENTHONORAR	**-186 769**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 850
Drift/vedlikehold VVS	-38 729
Drift/vedlikehold elektro	-13 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 617
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 235
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-202 169**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-224 468
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-71 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-300 054**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 270
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 364
Diverse leiekostnader/leasing	-57 938
Verktøy og redskaper	-235
Driftsmateriell	-2 890
Andre fremmede tjenester	-1 190
Andre kontorkostnader	-160
Kontingenter	-1 953
Bank- og kortgebyr	-2 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 735**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	977
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 450
Andre renteinntekter	1 061
SUM FINANSINNTEKTER	**42 985**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken		-29 455
Renter på leverandørgjeld		-25
SUM FINANSKOSTNADER		**-29 480**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	44 482	
Avskrevet tidligere	-44 481	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	25 790	
Avskrevet tidligere	-25 789	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-600 000	
Nedbetalt tidligere	214 515	
Nedbetalt i år	54 137	
		-331 348
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-331 348**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 103
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 873
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 976**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 192
Utlegg gjort av beboer i 202(refundert i 2025)	-1 206
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 398**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STENSBERGGATEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STENSBERGGATEN 17.

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.

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: HZSGP-0XPUS-7B8IH-3O4DK-5F2OL-7D6WO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
2025-03-17 17:31:07 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HZSGP-0JPUS-7B88H-3O40K-5F2OL-7D6WO

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.

Stensberggt 17, 11.05.2025

SAMEIET STENSBERGGATEN 17
Adr: Stensberggaten 17B, 0170 Oslo

Styrets årsrapport for 2024

1. Virksomhetens art og hvor den drives
Selskapet har som hovedformål å drive boligsameie i Stensberggaten 17, gårdsnummer 217, bruksnummer 346 i Oslo bydel St. Hanshaugen. Org. nummer 982 141 982.

2. Stilling og resultat 2024
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kroner **878 893**.
Egenkapitalen er på kroner **1 208 111**.

3. Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Sameiet har ingen FoU-aktiviteter.

4. Fortsatt drift
Styret anser at det er grunnlag for fortsatt drift, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets underskudd er trukket fra egenkapitalen.

5. Arbeidsmiljø
Sameiet har ansatt vaskehjelp, følger arbeidsmiljøloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Selskapet har ikke hatt skader eller ulykker i 2024.

6. Ytre miljø
Selskapets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

7. Tillitsvalgte og likestilling
Det sittende styret ble valgt på sameiermøtet 11. mai 2024. Medlemmene er:

Styreleder: Hans Petter Sevang
Styremedlem: Erikka Fyrand
Styremedlem: Yngve Lindsjørn
Varamedlem: Lars Inge Merok Olsen

8. Budsjett 2025
Det er satt opp budsjett med underskudd for 2025. Det planlegges vedlikeholdsarbeider, men omfanget av disse er ikke avklart på rapporteringstidspunktet.

9. Forretningsførsel og revisjon
OBOS stod for forretningsførsel, husleieinnkreving og regnskapsførsel.
Revisjon av regnskapet for 2024 er utført av firmaet BDO AS.

10. Bygninger og forsikringer
Sameiet Stensberggaten 17, gårdsnummer 217, bruksnummer 346 i Oslo er i Brønnøysundregistrene registrert som et eierseksjonssameie. Sameiets eiendom var i 2024 forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Premieberegningsgrunnlaget for 2024 er beregnet til kroner 124 225 493.
Sameiet holder styreansvarsforsikring i samme selskap.

11. Eiendeler og gjeld
Sameiet har pr 311224 en rentebærende gjeld på kroner 331 348.
Sameiet har pr 311224 bankinnskudd på kroner 1 585 699
og leverandørgjeld på 66 939.

Styret vurderer løpende om likviditetssituasjonen er hensiktsmessig.

12. Honorarer
Følgende honorarer er utbetalt i 2024 Revisor kroner 8 678. Forretningsfører kroner 42 988
.
Styret kroner 48 000. Derav 30.000 til leder og 6 000 til styre- og varamedlemmene.

13. Styrets arbeid
I 2024 er det avholdt 4 formelle styremøter og 1 sameiermøte.
I 2024 var det endel kartleggingsaktivitet på vedlikeholdssiden.

Styret har fått gjennomført av anbefalte sikringstiltak fra Oslo Brannkonsult as. Hovedtiltak: Gips i tak på begge loft side inn mot boenhet, gips i innvendige vinduer i oppgang C og tetting av dør mellom kjeller og trapperom i B-C.

Oppfølging og reklamasjon på arbeidene til Thorendal på balkongene oppgang B på Stensbergatesiden. Må visst ha ytterligere oppfølging av balkong på toppen i oppgang A.

Identifisert ras og fått flikket på gavlveggen. Thorendal gjorde jobben, men det ligger an til en større jobb. Gavlveggen ble ikke pusset opp sammen med den øvrige fasaden i 2008.

Styret har lukket tiltak i el tilsyn utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS. Hovedtiltak: Utarbeide HMS-plan, få bort ulovlig skjøteledning til fryser i loftsbod oppgang A-B samt sørge for forskriftsmessig avslutning av ledninger i loftstak oppgang B-C.

Styret har fått gjennomført tilstandskontroll av tak og skorsteiner, både over og under tak. Sweco valgt som konsulent for styret. Tilstandsrapportene har ledet til 3 prosjekter.
Innvendig rehabilitering av skorsteiner for 2025. Vi fikk anbefaling om fyringsforbud av Sweco/ og Feie- og tilsynstjenester AS. Fremmet saken for brannvesenet som ikke anbefalte eller krevde umiddelbart fyringsforbud.
Taket er gammelt, men foreløpig i tilfredsstillende stand. Det planlegges dog å skifte punkterte overlysglass i 2025. Sameierne må forberede seg på en full takrehabilitering med ommuring av skorsteiner over tak rundt 2030. Styret kommer til å jobbe med alle disse prosjektene i 2025.

Isak Oksvold og Svein Gustav Hovland påtok seg oppdrag om å fremforhandle tilbud fra leverandør Global Connect av fiber/internett.

Styret har også administrert diverse vedlikeholdsoppgaver som Stopptagging, Intern kontroll av el. anlegg på fellesarealene og kontroll av brannvarslings- og vanntåkeanlegg.

Niels Peter Underland drifter på vegne av styret betalingssystemet for fellesvaskeriet.

Stensberggaten 17, Oslo den 24. april 2025

Hans Petter Sevang (leder) Erikka Fyrand (medlem)

Lars Inge Merok-Olsen (medlem)

Vedlegg 2

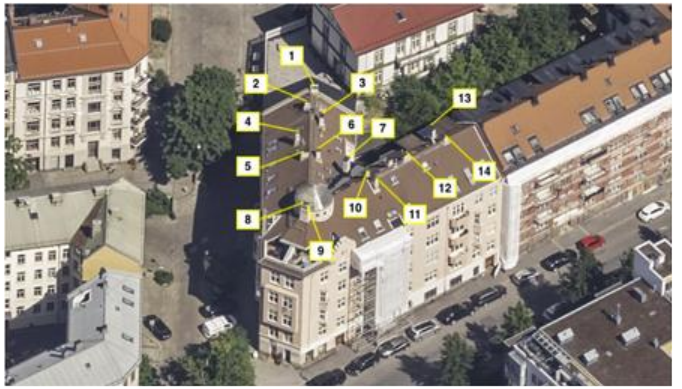
Langtidsbusjett 2020- 2030 Stensberggata 17

Resultatfremskrivning:						Virkelig					14 % Budsjett	Langtidsplan----------->>>				
	2015	2016v	2017v	2018v	2019v	2020v	2021v	2022v	2023v	2024v	2025b	2026e	2027e	2028e	2029e	2030e
Fra sameierne	772,272	869	965	965	965	1042	1044	1043	1043	1108	1185	1185	1185	1185	1185	1185
Innbetaling f.eks. Stort Vedlikehol	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1002	0	250	0	350	9500	0
Vaskeri + Annet	7,8	9	21	8	7	3	4	5	3	3	3	3	3	3	3	3
Sum driftsinntekter	**780,072**	**878**	**987**	**973**	**973**	**1045**	**1047**	**1048**	**1046**	**2112**	**1188**	**1438**	**1188**	**1538**	**10688**	**1188**
Div lønn og honorar	-139,271	-143	-139	-146	-167	-156	-151	-153	-159	-358	-276	-230	-236	-241	-247	-253
Drift og vedlikehold	-44,33	-101	-87	-73	-10	-86	-107	-81	-142	-202	-210	-217	-223	-230	-237	-244
Andre drift	-24,26	-36	-67	-23	-22	-9	-20	-17	-12	-79	-82	-84	-87	-89	-92	-95
Div utbet Store vedlikehold	-410,024	-436	-180	-633	-1 130	-	-	-250	-336	-	-1 000	-250	-	-250	-9 000	-
Kabel TV	-42,368	-37	-47	-53	-55	-56	-57	-59	-64	-66	-69	-71	-73	-76	-78	-80
Forsikring, komm. avg og el. ener	-320,772	-322	-316	-300	-325	-353	-382	-414	-485	-541	-613	-631	-650	-670	-690	-710
Avskrivninger	-10,039	-10	-10	-10	-8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sum driftskostnader	**-991,064**	**-1 085**	**-845**	**-1 238**	**-1 717**	**-660**	**-718**	**-974**	**-1 198**	**-1 247**	**-2 250**	**-1 483**	**-1 269**	**-1 556**	**-10 343**	**-1 382**
Driftsresultat	**-210,992**	**-207**	**141**	**-264**	**-745**	**384**	**329**	**74**	**-152**	**865**	**-1 063**	**-46**	**-81**	**-18**	**344**	**-194**
Netto finans	8,392	14	19	20	11	-6	-2	1	8	14	16	-4	-3	-3	-2	9
Årsresultat	**-202,6**	**-193**	**160**	**-244**	**-734**	**379**	**327**	**75**	**-144**	**879**	**-1 046**	**-50**	**-85**	**-21**	**343**	**-185**
Sum Kasse/Bank	**746,078**	**539**	**689**	**486**	**525**	**587**	**882**	**884**	**724**	**1 587**	**479**	**368**	**222**	**140**	**424**	**181**
EGENKAPITAL	**721,887**	**529**	**689**	**443**	**-291**	**71**	**398**	**473**	**329**	**1 208**	**162**	**112**	**28**	**6**	**349**	**164**

Stort vedlikehold

Revidert plan 2025	**2 015**	**2 016**	**2 017**	**2 018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Sum	**-**	**436**	**180**	**604**	**1 130**	**-**	**-**	**250**	**336**	**270**	**1 000**	**250**	**-**	**250**	**9 000**	**-**
Fasade/Balk	-	-	60	60	690	-	-	250	336	-	-	-	-	-	-	-
Tak/Skorstein	-	-	-	201	-	-	-	-	-	-	1 000	-	-	-	9 000	-
Isrensk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	-
Usikkerhet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250	-	250	-	-

Vedlegg 5 til sak 7. Vedta gjennomførig av innvendig rehabilitering av skorsteiner.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 4026 **Selskapsnavn:** SAMEIET STENSBERGGATEN 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hans Petter Sevang er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Gjennomgang av langtidsbudsjettet 2025-2030

Sameiemøtet tok langtidsbudsjettet til etteretning

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedta gjennomførig av innvendig rehabilitering av skorsteiner.

Sameiermøtet vedtok å gjennomføre innvensdig rehabilitering i henhold til anbefalinger fra Integrert Byggrådgivning AS.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Mulighet for innkalling av ekstraordinær innkalling av midler kroner 500 000

Styret ber derfor om fullmakt til å kalle inn inntil kroner 500 000 til dekning av vedlikehold dersom slikt behov melder seg. Fullmakten gjelder fra 1/6-25 til 31/5-26. Sameierne skal orienteres innen rimelig til før innkalling skjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 48 000 og fordeles slik: Leder: kr 20 000 Styremedlem: kr 13 000 Varamedlem: 2 000

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hans Petter Sevang

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erikka Fyrand

☐ Lars-Inge Merok-Olsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Monica Boracco

Leder valgkomitteen (kun 1 skal velges)

☐ Rune Knoff

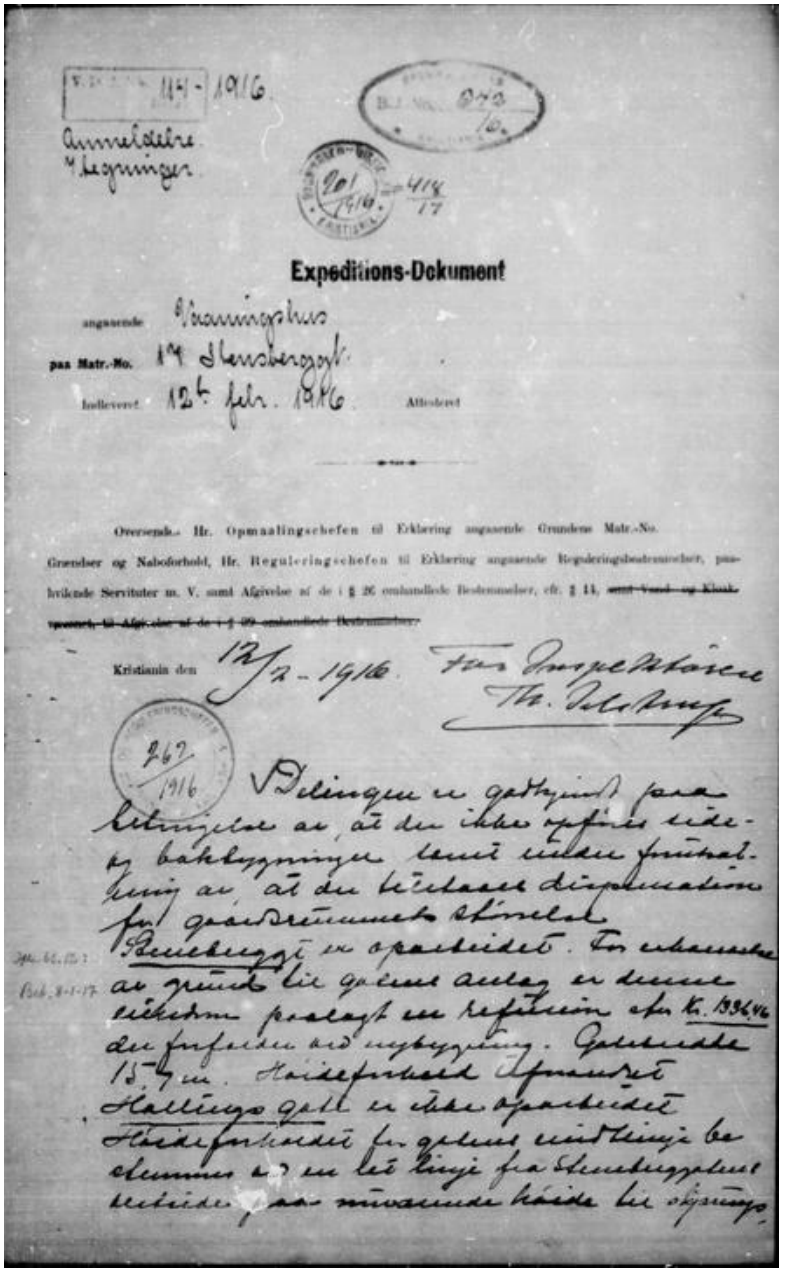
Medlem valgkomitteen (kun 1 skal velges)

☐ Inger Christine Lindstrøm

**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.



Anmeldelse
m. Begrunnelse

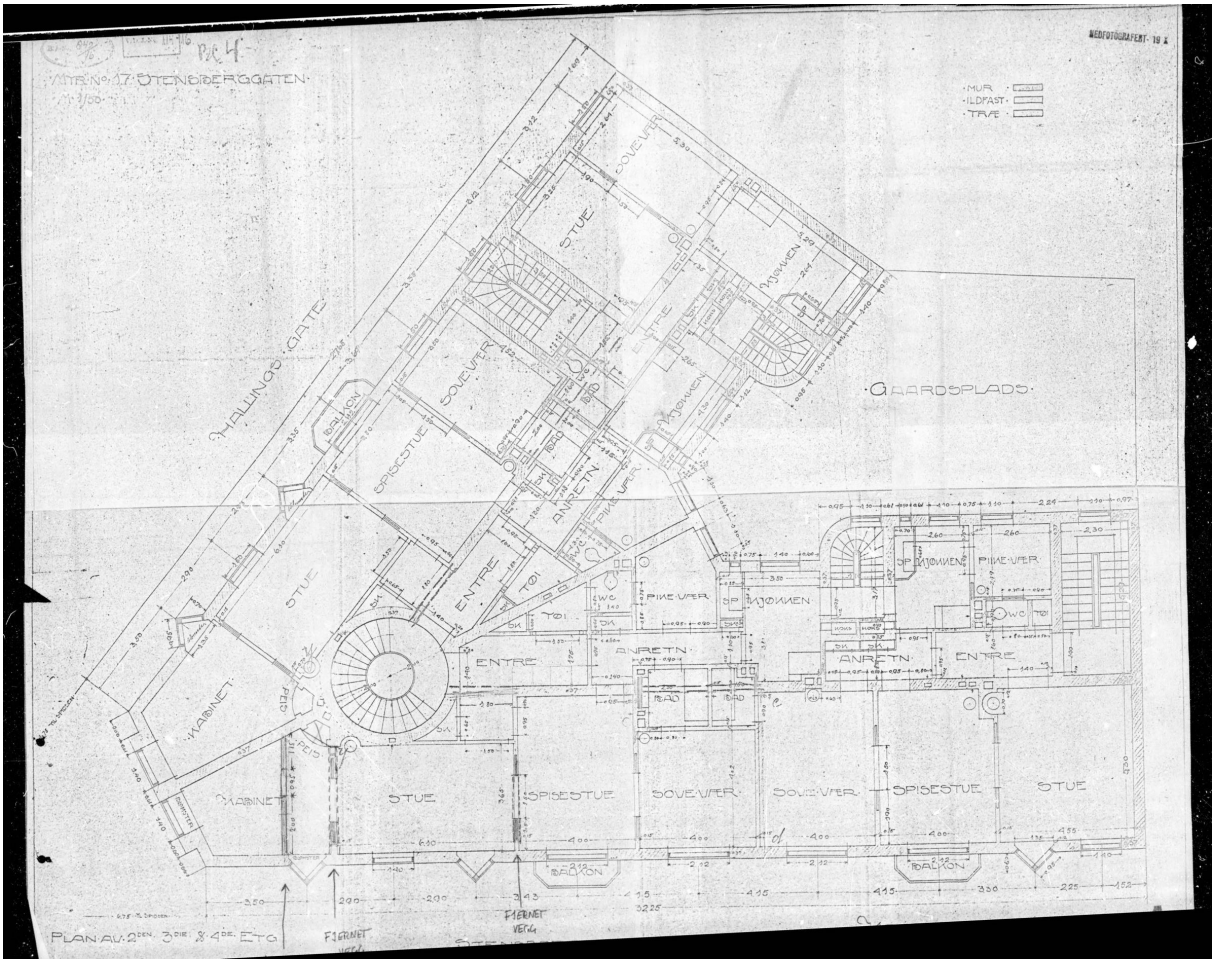
Expeditions-Dokument

angaaende Brannvesenet
paa Matr.-No. 179 Skansbergsgt.
Indleveret 12te Febr. 1916 Afleveret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
virkende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloak-
spørsmål til Afgivelse af de i § 69 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 12/2 - 1916. For Brandvæsenet
Th. Schiøtz

Delingen er godkjendt paa betingelse av, at den ikke opføres videre end bakbygningen samt under forutsætning av, at den tilbakeværende del av gaardsnummeret skimelast Brandvæsenet er oparbeidet. For øvrigt bemerkes at grunden hvis gaarsmes anlæg er denne sidstnævnte paalagt en reguleringsavgift av kr. 1936,46 der forfalder ved nybygning. Gaardsnummeret 15 gnr. Kristiansand Opmaalet Hallings gate er ikke opparbeidet Fortauet for gatens midtlinje beregnes at være 1 meter fra fremspringende nærmeste gaardsgrænse paa nærværende høide hvis opgivelse


MURE
ILDFAST
TRÆ
GAARDSPLADS
HALLINGS GATE
STUE
SOVEVÆR
SPISESTUE
ENTRE
ANRETN
PIKEVÆR
KABINET
BADEVÆR
BALKON
PLAN AV 2DEN 3DIE & 4DE ETG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMEIET STENSBERGGATEN 17, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, hbri@hbri.no

HAMBRA Erik A. Hammer
Framveien 43
1420 SVARTSKOG

Dato: 30.11.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201612588-8 Saksbeh.: May Holm Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STENSBERGGATA 17A	Eiendom:	217/346/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET STENSBERGGATEN 17	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HAMBRA Erik A. Hammer	Adresse:	Framveien 43, 1420 SVARTSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stensberggata 17 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for automatisk slokkeanlegg, mottatt 11.11.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Det foreligger bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) datert 03.11.2016 på at sluttdokumentasjon er mottatt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.11.2016 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Skatteetaten

Dato
10.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 217 Bnr 346 Fnr 0 Snr 7

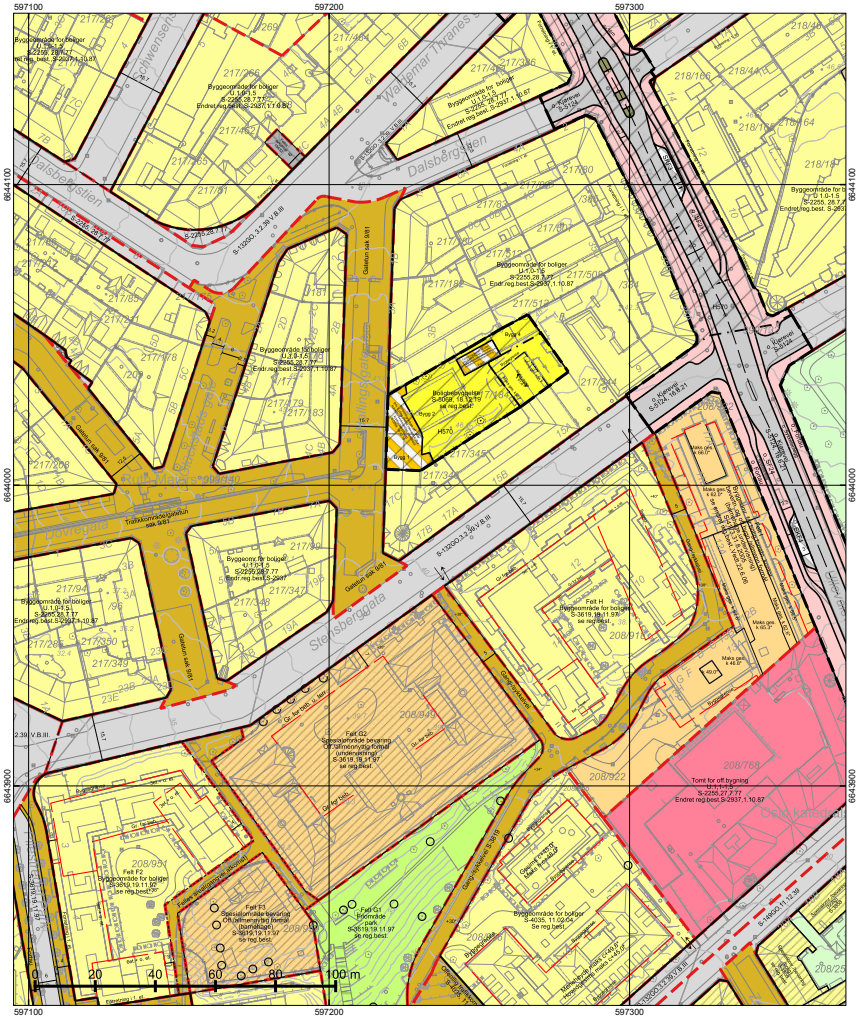
Eiendommens adresse:

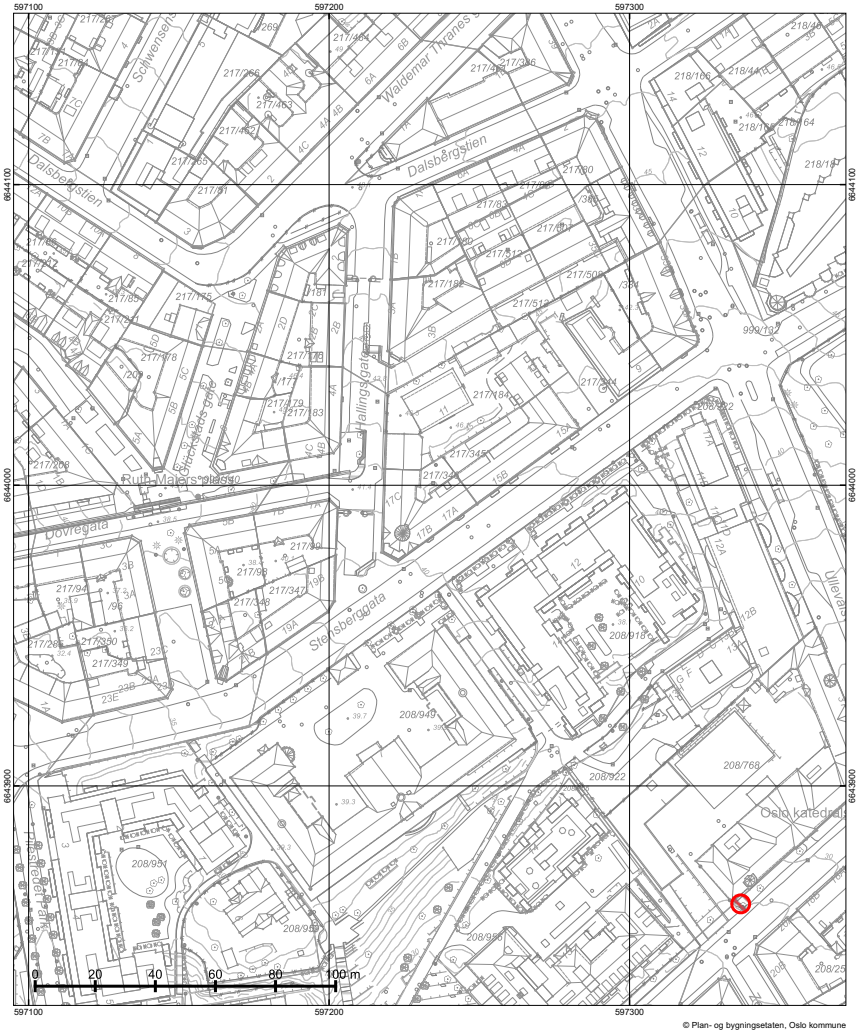
Stensberggata 17A, 0170 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 478 089
Som sekundærbolig:	kr 9 912 354

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


597100
597200
597300
6644100
6644000
6643900
Stensberggata
Dalsbergstien
Waldemar Thranes gate
Dalsbergstien
Dalsbergstien
Dalsbergstien



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

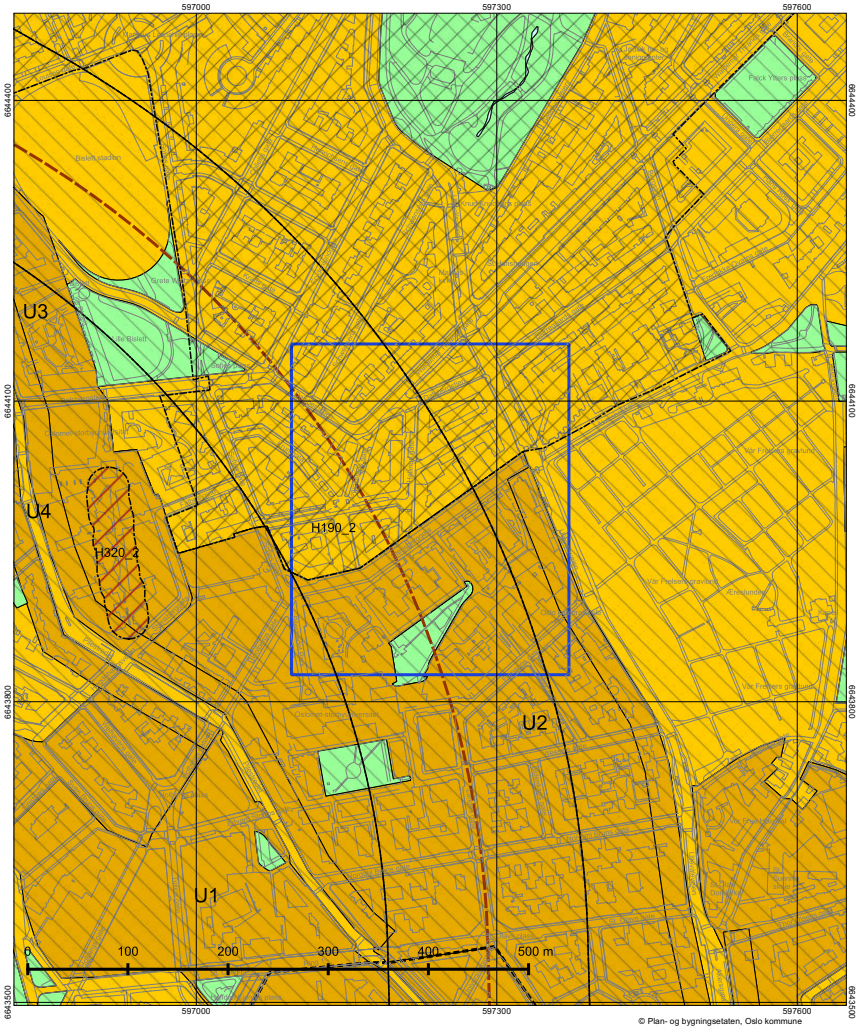
Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144355/ 86513851
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse: STENSBERGGATA 17A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/346

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144355/86513851
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
STENSBERGGATA 17A

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513851
8581649

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 346

Vi viser til bestilling av 20250610 for STENSBERGGATA 17A.

GNR. 217 BNR. 346

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1915.

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

655 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 for Geodata
Matrikkelenheten

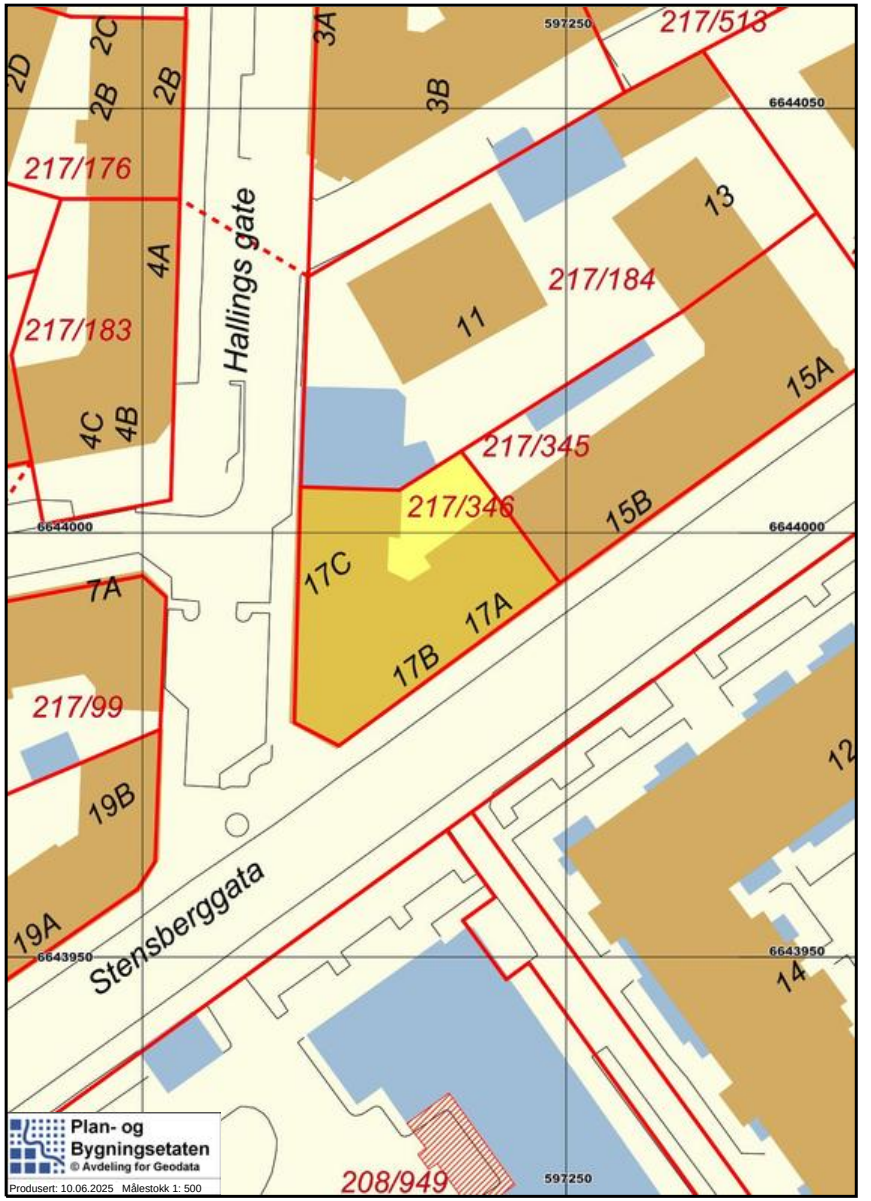
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

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

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).

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.

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
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0381/25
Vår referanse: 3773801/26596784
Bestilling: C3 2025-06-11 (4) 115

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
39203	105	30.6.1997	PANTSETTELSESERKLÆRING PRIORITETSBESTEMMELSE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	346	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

ADVOKAT
TOM E. TORGERSEN
Rosenkrantzg. 10 - 0159 Oslo 1

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
30 JUN 1997
OSLO SKIFTERETTSKONTOR
DAGBOKNR: 39203

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	217	346	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
930930164	Stensberggaten 17 AS	1/1

Doknr. 39203 Tinglyst 30.06.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres opodelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	34	11	B	124	21	B	99	31			41			51		
2	N	24	12	B	71	22	B	76	32			42			52		
3	B	128	13	B	146	23			33			43			53		
4	B	34	14	B	152	24			34			44			54		
5	B	144	15	B	124	25			35			45			55		
6	B	150	16	B	71	26			36			46			56		
7	B	123	17	B	144	27			37			47			57		
8	B	71	18	B	150	28			38			48			58		
9	B	146	19	B	117	29			39			49			59		
10	B	152	20	B	135	30			40			50			60		

Sum tellere: 2415 = nevner: 2415

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her skal føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet etableres herved pant til fordel for sameiet i hver seksjon med et beløp stort kr 40.000,-, med prioritet etter 70 % av seksjonens lånetakst til enhver tid.

Erverver av seksjon, og leietaker av bruksenhet, må godkjennes av styret (gjelder ikke for førstegangs overdragelse etter seksjonering).

Nr. 3034 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal,
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

g)[9] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 16. mai 1997	For Stensberggaten 17 AS: Johannes Ulltveit-Moe Ruth Brandstorp Sigurd Liestøl Trond Hasfjord

RETT KOPI BEKREFTES
TOM E. TORGERSEN
Advokat M.N.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/39203/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:46
Side 3 av 10

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Adv. Tom E. Torgersen
Rosenkrantzgt. 10
159 OSLO

Dato: 11/2-97

Saksbeh.: Vigdis Halle
Tlf.: 22 66 42 90

VÅR REF.	ARKIVKODE	SAKS.NR.	DERES REF.
004436/97	518.3	97/00786	

(oppgis ved all henv.)

STENSBERGGT. 17, GNR. 217, BNR. 346
SVAR PÅ VARSEL OM SEKSJONERING

Vi har mottatt Deres varsel etter eierseksjonslovens § 5 nr. 4, 4. ledd, om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt at lovens øvrige vilkår er til stede, og at det ikke har funnet sted en overdragelse som utløser forkjøpsrett etter lov av 29 april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema, se nedenfor.

Med hilsen
byfornyelsesavdelingen

Hans Haavind
seksjonsleder

Vigdis Halle
Vigdis Halle

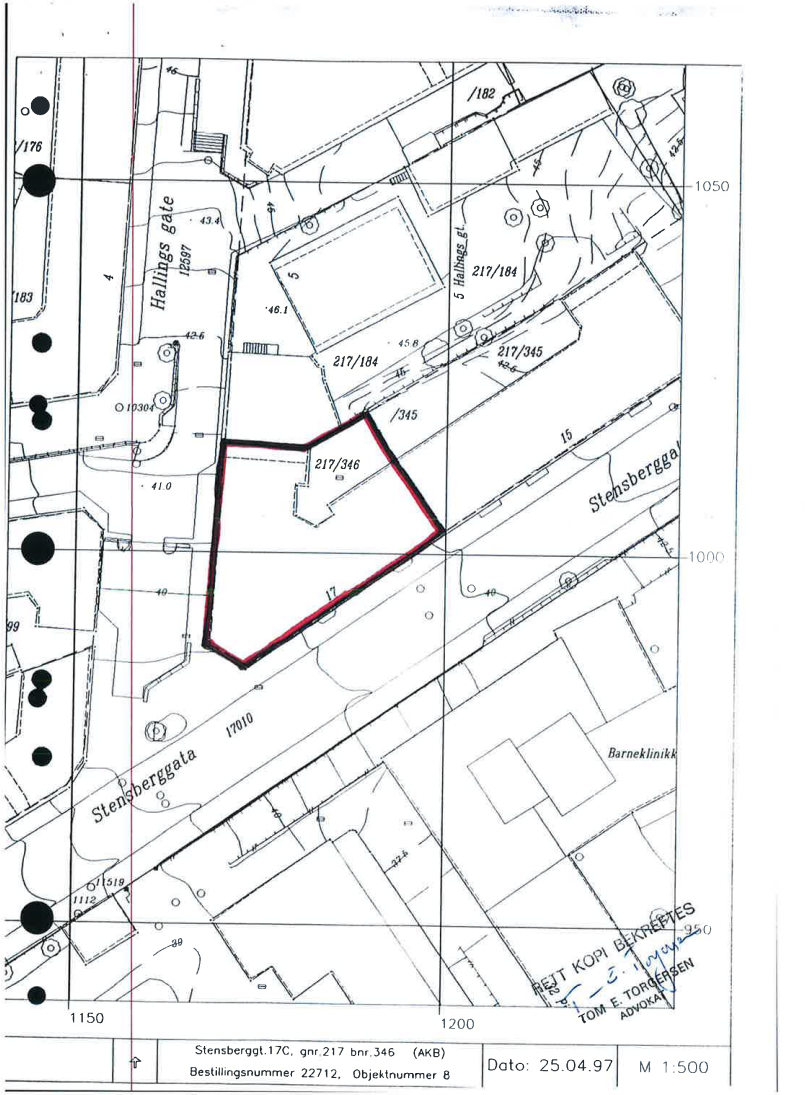
Skjema til bruk for begjæring overfor byskriveren er blankett nr. 3035, som fåes kjøpt hos Sem & Stenersen A/S, Akersbakken 10/12 (tlf 22 36 36 15), eller hos de fleste bok- og papirhandlere.

(BYF-A\97004616.BRA)

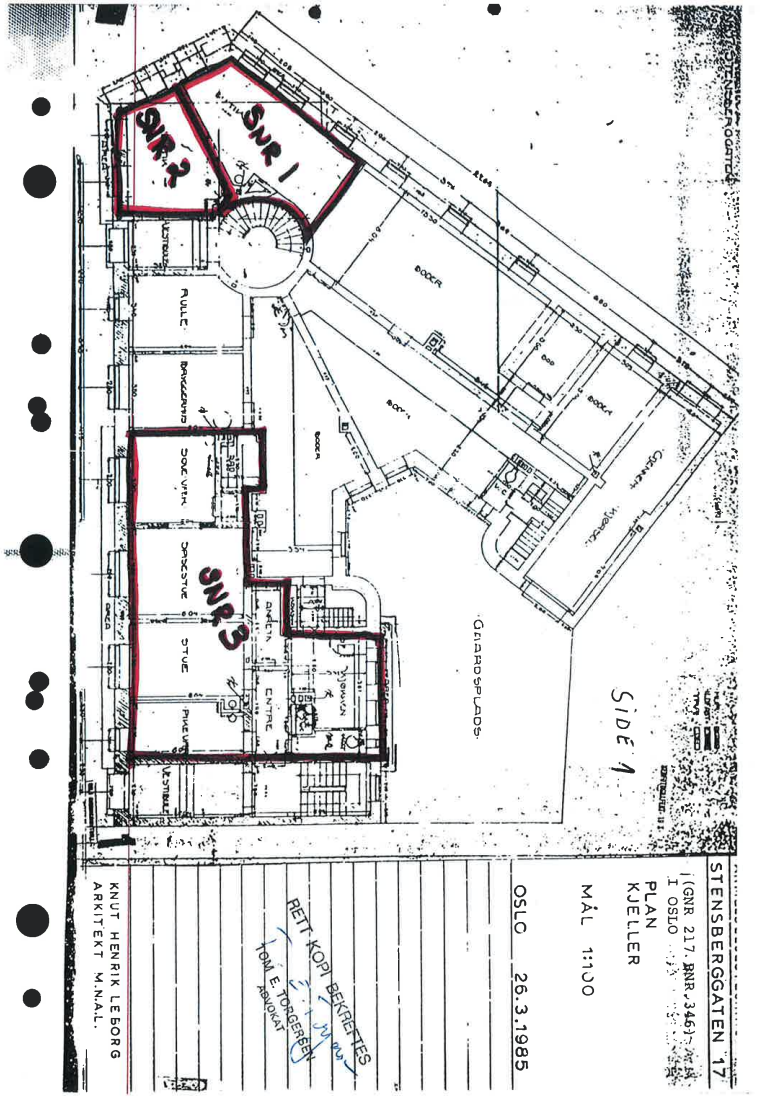
REKT KOPI BEKREFTES
TOM E. TORGERSEN
ADVOKAT

Besøksadresse: Herslebsgt. 5, Oslo. **Postadresse:** Trondheimsveien 5, 0560 Oslo. **Tlf.:** 22 66 79 70 **Fax:** 22 66 79 99
Org. nr. 874 780 782

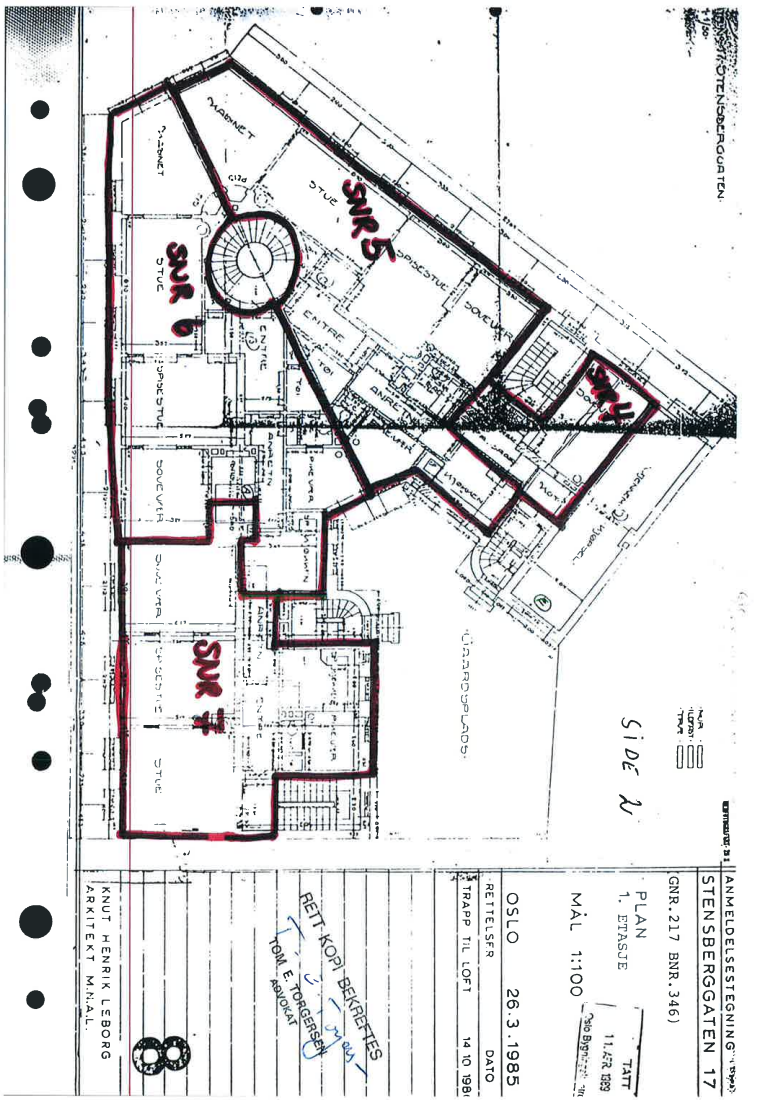
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/39203/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:46



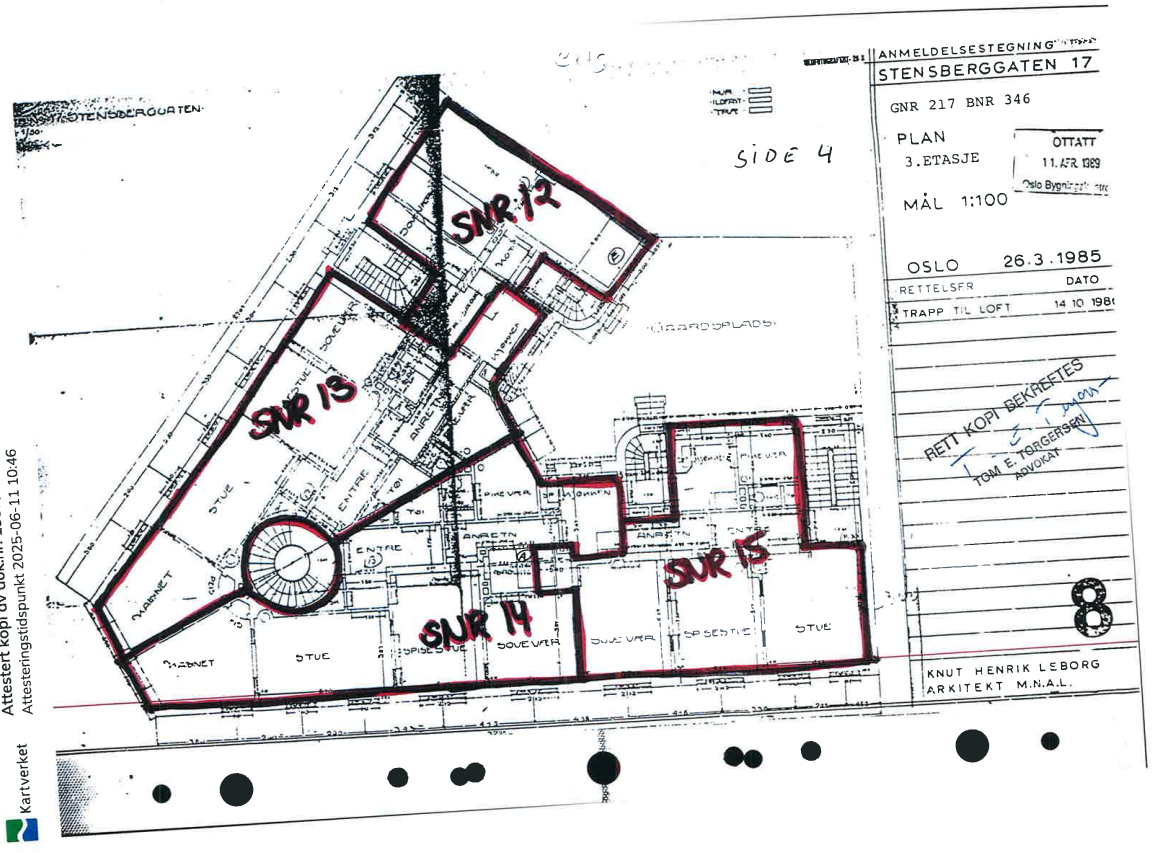
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/39203/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:46



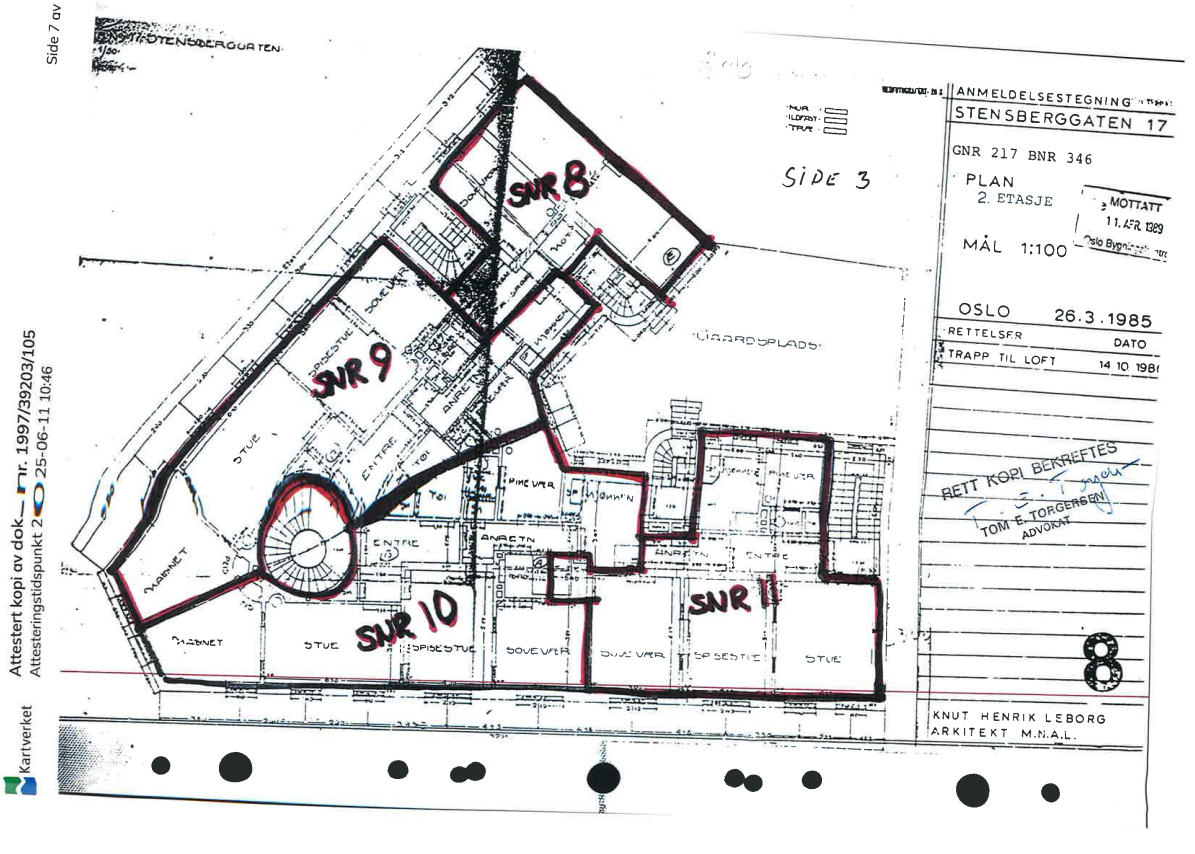
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/39203/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:46

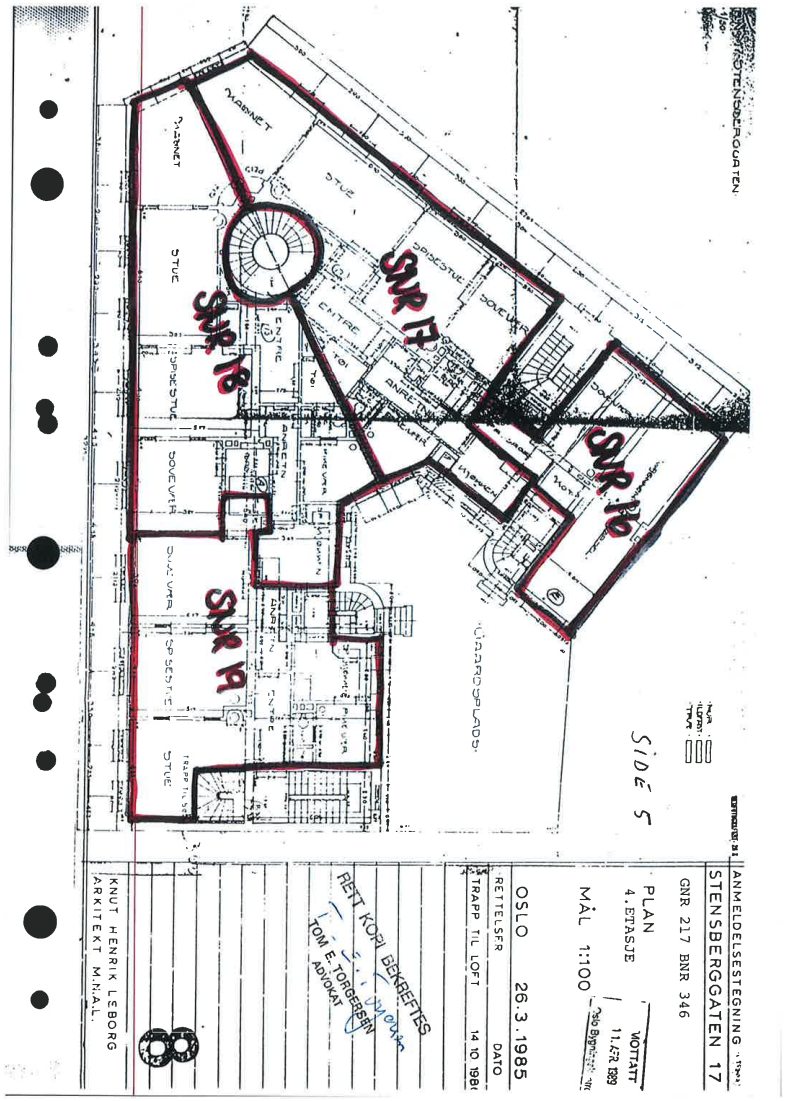


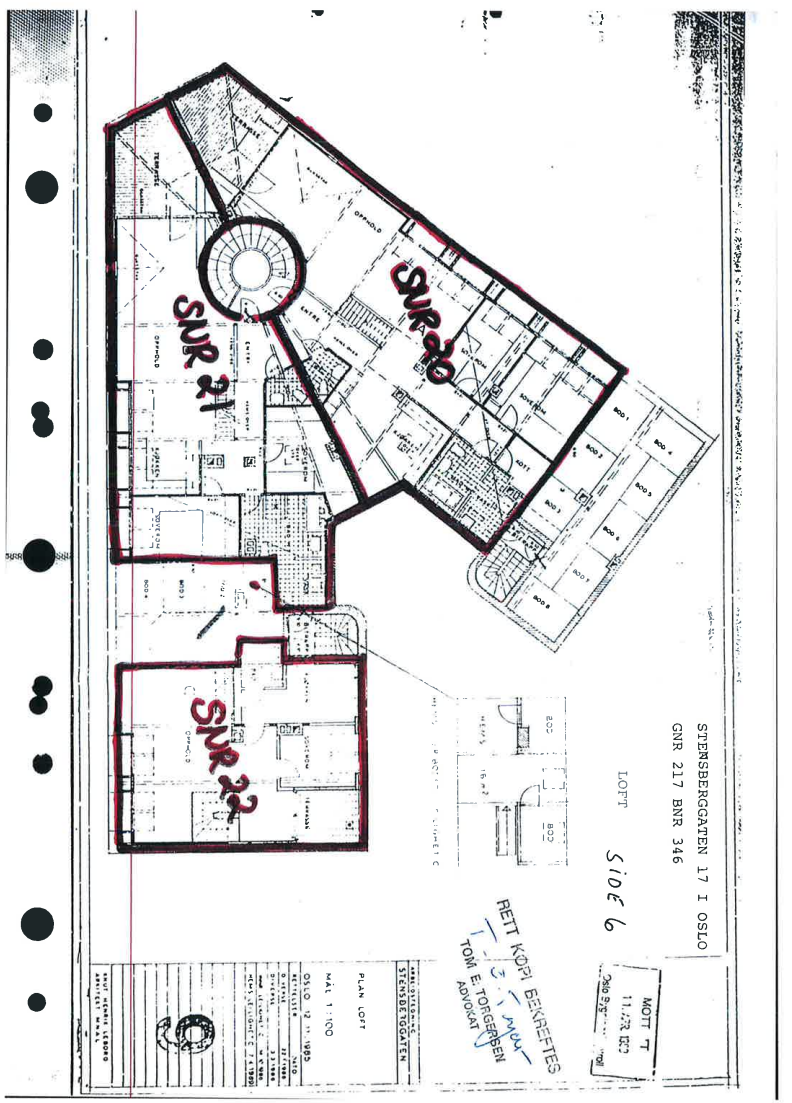
Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 1997/39203/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:46
Kartverket



Side 7 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 1997/39203/105
Attesteringstidspunkt 25-06-11 10:46
Kartverket




SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
SNR 22
STUE
SOVEUR
BADEST.
KJØKKEN
ENTRE
GÅRDSPLASS
SIDE 5
ANMELDELSESTEGNING
STENSBERGGATEN 17
GNR 217 BNR 346
PLAN
4. ETASJE
MÅL 1:100
OSLO 26.3.1985
RETTELSER
DATO
TRAPP TIL LOFT 14.10.1986
RETT KOPI BEKREFTES
TOM E. TORGERSEN
ADVOKAT
KNUT HENRIK LEBORG
ARKITEKT M.N.A.L.


SNR 20
SNR 21
SNR 22
STENSBERGGATEN 17 I OSLO
GNR 217 BNR 346
LOFT
SIDE 6
MOTT 7
11.FEB 1987
PLAN LOFT
MÅL 1:100
OSLO 12.11.1985
RETT KOPI BEKREFTES
TOM E. TORGERSEN
ADVOKAT

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0381/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stensberggata 17A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 346, snr 7 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no