NORDVIK

Stensberggata 23B

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensberggata 23B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
39	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og sjarmerende 2-roms med generøs takhøyde - Soverom vendt mot bakgård - Store vindusflater - Peis - Bad fra 2021

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 502,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Stensberggata 23B!

En flott og sjarmerende 2-roms leilighet med generøs takhøyde og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har en flott peis som tilfører både varme og karakter til rommet. Soverommet vender mot en rolig bakgård og ligger skjermet fra gaten.

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, med kort gangavstand til et bredt utvalg av byens fasiliteter. Søndagsåpen dagligvarebutikk ligger rett rundt hjørnet, og Nationaltheatret stasjon nås på omtrent ti minutters gange.

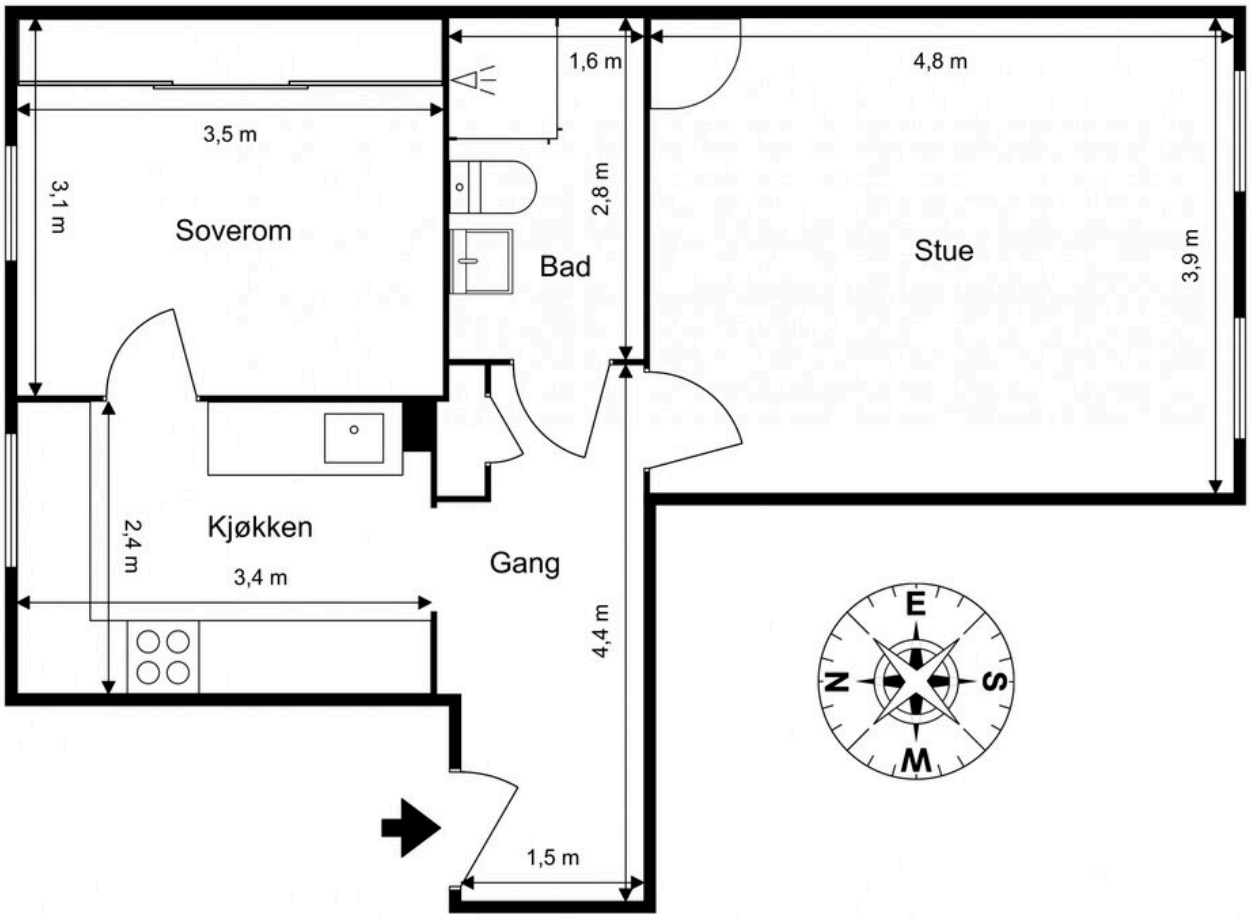
Høydepunkter:

- Stue med peisovn og store vindusflater
- Bad fra 2021
- VV/internett inkl. i felleskostnadene
- Balkong*
- Godt med lagringsplass i boder
- Soverom vendt mot bakgård
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 61 kvm

Stensberggata 23B
2. Etasje



FIDENS

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





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0467/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 23B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 349, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Zooey Fredrik Nordstrøm-Gilma

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod på 7 kvm, beliggende i A-oppgangen.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7 kvm, beliggende i A-oppgangen. Leiligheten har også tilgang til en bod på ca. 1 kvm i trappeoppgangen, som deles med naboen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Gang:
Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Her er det også et integrert skap som gir praktisk og skjult oppbevaring av jakker og annet yttertøy. Entréen har flislagt gulv med behagelig gulvvarme.

Stue:

Lys og pen stue med flotte tregulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Peisen sørger for god varme og en hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisegruppe med plass til hyggelige måltider med venner og familie. Den generøse takhøyden på hele 2,97 meter gir en luftig og god romfølelse.

Kjøkken:
Pent, separat kjøkken med kjøkkeninnredning fra IKEA med omrammede fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Delikat flislagt bad med gulvvarme, totalrenovert i 2021. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ettgreps blandebatteri.

Soverom:
Pent soverom vendt mot en rolig bakgård. Rommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaring i garderobeskap. Det ble lagt nytt eikegulv på soverommet i 2021.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total Skadeservice AS og Follo Mesterbad AS gjennomførte i 2021 komplett rehabilitering og gjenoppbygging av badet etter vannskade som følge av lekkasje fra leiligheten over. Arbeidet omfattet nye vegger og konstruksjoner, nytt betonggulv, membran og fliser, nytt tak/himling, ny sanitærinnredning og komplett ny oppbygging av badet uten gjenbruk av tidligere installasjoner eller innredning. Follo Mesterbad AS utførte våtromsprosjekteringen. Brødrene Larsen VVS AS utførte nye vann- og avløpsinstallasjoner, inkludert rør-i-rør, nytt sluk og Aquastop/lekkasjesikring. Drøbak Elektriske AS utførte de elektriske arbeidene, herunder varmekabler, downlights, speilbelysning, stikk og avtrekksvifte. Arbeidene med gjenoppbygging av badet ble utført 05.2021–07.2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med full rehabilitering av badet fra 05.2021 til 07.2021 ble tettesjikt/membran og sluk fornyet. Det ble etablert nytt membransystem på gulv og vegger, nytt sluk og nye mansjetter/tettedetaljer. Våtrommet ble prosjektert av Follo Mesterbad AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger våtromsprosjektering/FDV og bildedokumentasjon fra rehabiliteringen 05.2021–07.2021 som beskriver oppbygging, materialer og løsninger for blant annet gulv, vegger, membran, sluk og rørarbeider. Våtromsprosjekteringen er utført av Follo Mesterbad AS. Det foreligger også dokumentasjon på elektriske arbeider, inkludert risikovurdering og sluttkontroll fra Drøbak Elektriske AS

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: Skorsteinene ble rehabilitert og pipene renovert i august 2012 av Alfa Varme & Pipeteknikk. Sot-/feieluker ble tilpasset, og peisen ble koblet til skorsteinen med nytt røykrør/røykrørsinnføring.

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: Drøbak Elektriske AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med rehabiliteringen av badet i perioden 11.05.2021–07.07.2021. Arbeidet omfattet blant annet nytt/skjult elektrisk anlegg på badet, bryterpanel, dokumentert varmekabel, downlights, speilbelysning, stikkontakter og avtrekksvifte. Det ble også lagt opp kabel og montert nye stikkontakter på soverommet. Samsvarserklæring og sluttkontroll foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble stikkprøvekontrollert av Infratek Elsikkerhet AS 21.02.2018, uten registrerte avvik. I forbindelse med elektriske arbeider utført av Drøbak Elektriske AS i 2021 ble de nye/endrede delene av anlegget sluttkontrollert. Samsvarserklæring og sluttkontroll datert 07.07.2021 foreligger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabiliteringen av badet 05.2021–07.2021 ble det lagt nye vann- og avløpsrør på badet, inkludert nytt avløp/sluk og nytt rør-i-rør-system. Det ble samtidig lagt nye vannrør til kjøkkenet. Arbeidet ble utført av Brødrene Larsen VVS AS, i oppdrag av Follo Mesterbad AS.

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: Det ble lagt nytt eikegulv på soverommet i 06.2021. Arbeidet ble utført av Total Skadeservice AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: I desember 2020 ble det oppdaget en vannlekkasje fra leiligheten over, som hadde medført vannskade på badet. Fra 01.2021 til 05.2021 ble det utført sanering, riving, tørking og nødvendig skadeutbedring av berørte konstruksjoner. Badet ble deretter fullstendig rehabilitert og bygget opp på nytt fra 05.2021 til 07.2021. Se også tilstandsrapportens punkt 6.12 "Våtrom" for vurdering av dagens tilstand.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Se tilstandsrapport, pt. 6.1 "Vinduer og dører", for registrerte forhold ved vinduene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det er registrert skjevheter i gulv/etasjeskille. Se tilstandsrapport pt. 6.2 "Etasjeskille og gulv på grunn". Det er ikke påvist setningsskade.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: I desember 2020 ble det oppdaget en vannlekkasje fra leiligheten over som medførte vannskade på badet. Skaden ble utbedret i 2021, og badet ble deretter fullstendig rehabilitert og bygget opp på nytt.

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: Styret har opplyst om observasjoner av rotter i bakgården og kjelleren i oppgang A, samt spor etter mus i kjelleren til oppgang B. Anticimex har vært engasjert og gjennomført skadedyrtiltak i mai 2025. Det er ikke observert rotter eller mus i selve leiligheten. Leilighetens tilhørende kjellerbod er undersøkt, og det er ikke funnet spor etter skadedyr eller skader der.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapport datert 15.12.2020 fra Polygon AS vedrørende vannlekkasjen/vannskaden som ble oppdaget i desember 2020. Skaden ble fulgt opp med sanering, riving, tørking og skadeutbedring i perioden 01.2021–05.2021, etterfulgt av full rehabilitering av badet 05.2021–07.2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold - manglende beslag/vannbord - eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn -skjevheter i gulv
Kjøkken - Overflater og innredning - skader og fuktsvellinger
Kjøkken - Avtrekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller - bereder er ikke lekkasjesikret
Overflater på gulv gang, stue og kjøkken. Det er flere løse og skadede fliser på kjøkkenet og i gangen. Det er skader i tregulvet i stuen.

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

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift
- Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt for å sikre funksjon.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger inkludert kombivaskemaskin på bad.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Vedovn.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 502,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift, vedlikehold, strøm til fellesareal og andre driftskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 496 486,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 985 942,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Stensberggaten 23 Sameie, orgnr. 974480611

Om sameiet
Sameiet består av 20 seksjoner og fremstår som veldrevet med en solid og ordnet økonomi. Per 29.09.2026 har sameiet ingen lån og har godt med disponible midler.

Styrets rapport til årsmøtet 2025/2026:
Styret har i løpet av perioden avholdt flere styremøter. Det har vært jobbet aktivt med en rekke saker knyttet til økonomi, beboerdialog, eierskifte, vedlikehold, avtaler, skadesaker og ulike prosjekter. Nedenfor følger en gjennomgang av hovedsakene for perioden:

Styret har i 2025/2026 fortsatt med å følge opp saken ved å gjøre følgende:
- Befaringer
- Innhenting av pristilbud på nødvendige tiltak
- Sendt tilbakemelding med tidsplan til BRE
- Sendt ut informasjon til beboere
- Bestilt nødvendig oppgradering av brannvarslingssystemet Autronica 3 til Autronica 4
Dette arbeidet vil fortsette i kommende periode, og ytterligere tiltak vurderes i takt med økonomiske ogpraktiske forhold.

Pågående saker:

Brannsikkerhetsprosjekt:
Styret har mottatt en rapport fra brann- og redningsetaten som pålegger oss å lage en plan for å øke brannsikkerheten. Styret har svart på denne rapporten og jobber med å innhente tilbud på nødvendige tiltak. Eventuelle større tiltak som kreves vil settes ut på anbud. I tillegg har sameiet hatt årlig kontroll på brannvarslingsanlegget og har nylig oppgradert dette. Sameiet forsøker å dekke kostnadene for brannverntiltak gjennom felleskostnader.

Rørsystem:
Sameiet har tidligere opplevd lekkasjer og skader på rørsystemet. Det bærer preg av stor variasjon i type materiale og alder, flere komponenter har oversteget eller nærmer seg anbefalt brukstid. Styret har kontaktet entreprenører /rørleggere for å få en anbefaling på hva som bør gjøres. Det vil ikke bli utført arbeider før sameiet har behandlet dette i ekstraordinært møte, men vi prioriterer foreløpig brannvernstiltak. Seksjonseiere må kontakte styret ved planer om arbeid på våtrom eller som innebærer flytting av/arbeider på rør frem til vi har en avklaring. Denne leilighetens interne vann- og avløpsrør ble fornyet i 2021, inkludert nye vannrør til kjøkken. Sameiets vurdering av rørsystemet gjelder derfor ikke nødvendigvis de nylig fornyede installasjonene inne i leiligheten.

Avsluttede saker:

Brudd på husordensregler:
Styret har tidligere fulgt opp støy og brudd på husordensregler knyttet til én seksjon. I forbindelse med dette oppsto det skader på portdør og callinganlegget. Skadene er reparert, kostnadene dekket av den aktuelle seksjonen og seksjoneier har beklaget forholdet. Det har ikke vært nye tilsvarende hendelser siden februar 26 og den aktuelle beboeren har senere flyttet ut. Saken anses som avsluttet.

Prosjekt: Skadedyrbekjempelse
Sameiet har gjennomført flere tiltak mot tidligere observasjoner av rotter i bakgård/kjeller, Tiltakene har hatt god effekt, og styret opplyser at rotter nå sjeldenere observeres.
Styret har iverksatt følgende tiltak:
- Gjennomført flere befaringer
- Engasjert og fulgt opp skadedyrfirma som har satt opp Smartbokser i bakgården
- Byttet ut og omplassert avfallsbeholdere
- Sendt ut meldinger med info til beboere og påminnelse om avfallshåndtering
- Vært i dialog med Oslo kommune og nabogårdens styre for felles håndtering av problemet

Tak:
Det var en mindre taklekkasje i en av loftsleilighetene som ble håndtert og det har ikke vært lekkasje etter det.

Avfallsbeholdere ble flyttet tilbake til sin opprinnelige plass april 2026, da det ikke har vært observert rotter rundt søppelkassene over lenger tid og på grunn av brannvernhensyn. Etter tiltakene har det sjeldent vært observert rotter og tiltakene har hatt god effekt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 376,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 228 698,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 27 610,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremst det ikke er til ulempe for andre beboere. Se husordensregler for mer informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80924770

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 449 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger attraktivt til på St. Hanshaugen, et av Oslos mest populære områder. Det er kort gangavstand til sentrum, Majorstuen, Grünerløkka og Bislett. Her får du både et levende bymiljø og grønne parker, kombinert med et bredt utvalg av servicetilbud.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker som Coop Prix, Kiwi og søndagsåpen Bunnpris, samt et rikt utvalg av kafeer, restauranter, apotek, treningssentre og nisjebutikker - spesielt rundt Bislett og St. Hanshaugen torg.

For den som setter pris på grøntområder, er både St. Hanshaugen park, Stensparken og Ilaparken kun en kort spasertur unna. Frognerparken og turstiene langs Akerselva er også lett tilgjengelige.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikk og buss fra blant annet Frydenlund, Stensberggata og St. Hanshaugen holdeplass. Busslinjene 21, 34 og 37 har hyppige avganger og gir enkel forbindelse til resten av byen.

Beliggenheten er ideell for studenter og ansatte ved OsloMet, Universitetet i Oslo og andre sentrumsnære utdanningsinstitusjoner. I tillegg gir Bislett stadion, svømmehall og flere treningssentre gode muligheter for både hverdagsaktivitet og organisert idrett.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1895. 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 ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Balkong:
Kommunal tillatelse ble gitt i 2006 til å etablere balkonger mot bakgård, og i 2025 ble det etablert to nye balkonger i 3. etasje. Vedlagt salgsoppgaven følger tilbudet selger har mottatt for etablering av balkong.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Stensberggata 23 C - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202610688

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

Dovregata 3 - påbygg og bruksendring av

bakgårdsbygning til bolig
Saksnummer: 202607463

Sofies gate 3 A - åpning i bærevegger og bruksendring av kjøkken til soverom
Saksnummer: 202604166

Dovregata 4 - installasjon av brannvarslingsanlegg og nødlys
Saksnummer: 202610315

Dovregata 5B - oppføring av balkong
Saksnummer: 202608350

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:

301/217/349/5:
23.06.1936 - Dokumentnr: 303143 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2026 - Dokumentnr: 1106213 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.08.1986 - Dokumentnr: 49506 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/1724

04.09.1986 - Dokumentnr: 54722 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 154/1724
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/1724
Snr: 17
Formål: Næring
Sameiebrøk: 145/1724
Snr: 18
Formål: Næring
Sameiebrøk: 99/1724
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/1724

04.09.1986 - Dokumentnr: 54722 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/1724
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS. 20 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 22 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - Inkl. veiledningstime m/stylist kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 154 300,- 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 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmegler
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Stensberggata 23B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

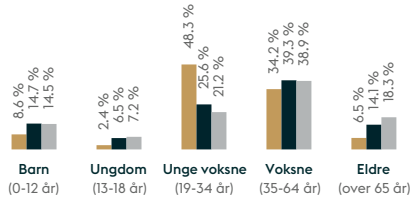
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	5 min
Oslo katedralskole	4 min
Treningshuset	6 min
SATS Bislett	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Stensberggata 23B 0170 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	61 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	23.9.2026 (Gyldig til 23.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	6	0	0

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Stensberggata 23B
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i det registrerte avviket og at anlegget mangler dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - manglende beslag/vannbord - eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn	-skjevheter i gulv
Kjøkken - Overflater og innredning	- skader og fuktsvellinger
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller	- bereder er ikke lekkasjesikret
Overflater på gulv gang, stue og kjøkken.	Det er flere løse og skadede fliser på kjøkkenet og i gangen. Det er skader i tregulvet i stuen.

Lovlighet / HMS

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt for å sikre funksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.9.2026	**23.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Zooey Fredrik Nordstrøm-Gilma**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse: **Stensberggata 23B, 0170 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**349**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1896**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**54**	**54** Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**61**	**54**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bod er i A oppgangen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med ukjent brann- og lydklassifisering.

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

Vinduer er fra 1986.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

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

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Det er værskifte larmer med malingsavflassing og oppsprekket treverk.

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

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
Vinduer er satt direkte i mur.

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

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-2**

Vinduene er fra 1986 med 2-lags isolerglass, og isolerglassrutene er dermed eldre enn 35 år. Det er registrert værslitte karmer med malingsavflassing og oppsprukket treverk, samt at vinduene er satt direkte i mur uten synlig utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Manglende utvendig tetting og værslitte karmer øker risikoen for fukt- og råteskader over tid. Med rutenes alder må det påregnes økende risiko for punktering og utskifting. Det anbefales vedlikehold av karmer og utbedring av utvendig tetting, samt at det på sikt kan bli behov for utskifting av vinduene.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 45 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering registreres det skjevheter i gulvet, med et høydeavvik på ca. 35 mm over 2 meter og 45 mm over hele rommet i stuen, samt ca. 30 mm over 2 meter og 30 mm over hele rommet i soverommet. Skjevhetene ligger over grensen for hva som anses som normalt og gir tilstandsgrad 2. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere avdekket. Det anbefales å kontrollere at skjevhetene ikke skyldes svekket bjelkelag i forbindelse med tidligere vannskade. Dersom det ønskes avklaring av årsak og eventuelle tiltak, bør det foretas nærmere undersøkelser av fagkyndig.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**

Selger opplyser at det i 2012 ble oppgradering av piper i bygget og leiligheten uten at omfanget av dette er videre kontrollert og derfor ukjent.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har teglsteinspipe. Selger opplyser at det i 2012 ble utført oppgradering av piper i bygget og leiligheten, uten at omfanget av dette er nærmere kontrollert og derfor er ukjent. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Avstand mellom ildsted og brennbart materiale samt plassering av feie-/sotluke vurderes som tilfredsstillende, og pipen er ikke innkledd. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med omrammede fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Observerte avvik:
- skader og fuktsvellinger

Beskrivelse:
Det registreres fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten. Det er flere fronter med løs laminering og skader på denne.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet har flis på gulv og vegg over benkeplaten, malte veggflater og malt himling. Innredningen er en IKEA-innredning med omrammede fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte, komfyr, kombiskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er registrert fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten, samt flere fronter med løs laminering og skader. Slike skader tilsier at benkeplate og enkelte fronter har redusert funksjon og gjenstående levetid, og videre fuktpåkjenning kan forverre tilstanden dersom forholdet ikke utbedres.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Beskrivelse:
Kun ventilering med kullfilter ventilator.

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) og kullfilter, uten avtrekk til det fri. Slik løsning gir begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk ført ut av boligen. Manglende avtrekk til det fri kan over tid medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet. Det anbefales å vurdere etablering av avtrekk ut, alternativt sørge for jevnlig utskifting av kullfilter og god utlufting.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Ja**

Brannslukningsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt for å sikre funksjon.

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Selger opplyser at avløpet i leiligheten ble skiftet samtidig som rehabiliteringen av badet i 2021.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast. Selger opplyser at avløpet i leiligheten ble skiftet i forbindelse med rehabilitering av badet i 2021. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene ved befaringen. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Selger opplyser at vannrør i leiligheten ble skiftet samtidig som rehabiliteringen av badet i 2021.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vannledninger består av kobberrør og rør-i-rør-anlegg i plast. Selger opplyser at vannrørene i leiligheten ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2021. Det er montert fordelerskap uten registrerte avvik. Synlige vannrør er tilstrekkelig isolert, og det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gangen ,ed skrusikringer og automatsikringer samt kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

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

Selger har bekreftet at han har samsvarserklæring på:
-Badet og nye stikk på soverommet. Drøbak Elektriske AS - 07.07.2021.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen eller størrelsen.

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

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i gangen og har en kombinasjon av skrusikringer og automatsikringer med tilhørende kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er bekreftet samsvarserklæring på arbeidene på badet og nye stikk på soverommet fra 2021, men for øvrig er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Eksisterende kursfortegnelse er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Manglende dokumentasjon og ufullstendig kursfortegnelse gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres, og en gjennomgang av autorisert elektriker anbefales for å avklare eventuelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i det registrerte avviket og at anlegget mangler dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder: Felles anlegg i kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2013**
Størrelse	**4 x 287 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

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

Oppsummering	TG-2

Felles anlegg i kjeller bestående av fire varmtvannsberedere fra 2013, hver på 287 liter, plassert på gulv i bod. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved beredernes montasje på befaringstidspunktet. Beredere er imidlertid plassert i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje ikke vil bli begrenset, med risiko for påfølgende vann- og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Spalteventiler i vinduene.

Oppsummering	TG-1

6.12 Våtrom — TG-1



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

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

Badet er fra 2021.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Det er tatt bilder under oppføring av badet med full beskrivelse av løsninger og materialbruk.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse, hvor det foreligger bilder tatt under oppføring med beskrivelse av løsninger og materialbruk. Sluk er av plast og har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranens alder gir ikke økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hull er tatt fra soverommet inn mot dusjsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom inn mot dusjsonen. Fuktsøk med Protimeter MMS2 viste mindre enn 6 vektprosent i vegg, og det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen. Baksiden av platen fremsto som porøs, noe som kan skyldes tidligere råte, men det ble ikke målt fuktighet på stedet. Visuell kontroll ga for øvrig ingen tegn til skader.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er tatt bilder under oppføring av badet med full beskrivelse av løsninger og materialbruk.4

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det er fremlagt dokumentasjon fra oppføringen av badet, i form av bilder tatt underveis med beskrivelse av løsninger og materialbruk. Det er ikke registrert manglende dokumentasjon for bygningsdelen.

6.13 Overflater på gulv gang, stue og kjøkken. TG-2

Beskrivelse

Flis i gang og kjøkken, tregulv instruer.

Er det registrert avvik?	**Ja**
Det er flere løse og skadede fliser på kjøkkenet og i gangen. Det er skader i tregulvet i stuen.	

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert flere løse og skadede fliser på kjøkkenet og i gangen, samt skader i tregulvet i stuen. Slike skader kan medføre videre oppsprekking og forverring av gulvflatene dersom de ikke utbedres. Det anbefales utbedring av flisbelegg og tregulv.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Zooey F Nordstrøm-Gilma	9578-5998-4-794760	2026-09-24 22:02:04

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
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0467/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 23B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Zooey Fredrik Nordstrøm-Gilma

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2016

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: 80924770
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: Total Skadeservice AS og Follo Mesterbad AS gjennomførte i 2021 komplett rehabilitering og gjenoppbygging av badet etter vannskade som følge av lekkasje fra leiligheten over. Arbeidet omfattet nye vegger og konstruksjoner, nytt betonggulv, membran og fliser, nytt tak/himling, ny sanitærinnredning og komplett ny oppbygging av badet uten gjenbruk av tidligere installasjoner eller innredning. Follo Mesterbad AS utførte våtromsprosjekteringen. Brødrene Larsen VVS AS utførte nye vann- og avløpsinstallasjoner, inkludert rør-i-rør, nytt sluk og Aquastop/lekkasjesikring. Drøbak Elektriske AS utførte de elektriske arbeidene, herunder varmekabler, downlights, speilbelysning, stikk og avtrekksvifte. Arbeidene med gjenoppbygging av badet ble utført 05.2021–07.2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med full rehabilitering av badet fra 05.2021 til 07.2021 ble tettesjikt /membran og sluk fornyet. Det ble etablert nytt membransystem på gulv og vegger, nytt sluk og nye mansjetter/tettedetaljer. Våtrommet ble prosjektert av Follo Mesterbad AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger våtromsprosjektering/FDV og bildedokumentasjon fra rehabiliteringen 05.2021–07.2021 som beskriver oppbygging, materialer og løsninger for blant annet gulv, vegger, membran, sluk og rørarbeider. Våtromsprosjekteringen er utført av Follo Mesterbad AS. Det foreligger også dokumentasjon på elektriske arbeider, inkludert risikovurdering og sluttkontroll fra Drøbak Elektriske AS

---

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: Skorsteinene ble rehabilitert og pipene renovert i august 2012 av Alfa Varme & Pipeteknikk. Sot-/feieluker ble tilpasset, og peisen ble koblet til skorsteinen med nytt røykrør/røykrørsinnføring

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drøbak Elektriske AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med rehabiliteringen av badet i perioden 11.05.2021–07.07.2021. Arbeidet omfattet blant annet nytt/skjult elektrisk anlegg på badet, bryterpanel, dokumentert varmekabel, downlights, speilbelysning, stikkontakter og avtrekksvifte. Det ble også lagt opp kabel og montert nye stikkontakter på soverommet. Samsvarserklæring og sluttkontroll foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det elektriske anlegget ble stikkprøvekontrollert av Infratek Elsikkerhet AS 21.02.2018, uten registrerte avvik. I forbindelse med elektriske arbeider utført av Drøbak Elektriske AS i 2021 ble de nye/endrede delene av anlegget sluttkontrollert. Samsvarserklæring og sluttkontroll datert 07.07.2021 foreligger

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rehabiliteringen av badet 05.2021–07.2021 ble det lagt nye vann- og avløpsrør på badet, inkludert nytt avløp/sluk og nytt rør-i-rør-system. Det ble samtidig lagt nye vannrør til kjøkkenet. Arbeidet ble utført av Brødrene Larsen VVS AS, i oppdrag av Follo Mesterbad AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt eikegulv på soverommet i 06.2021. Arbeidet ble utført av Total Skadeservice AS

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I desember 2020 ble det oppdaget en vannlekkasje fra leiligheten over, som hadde medført vannskade på badet. Fra 01.2021 til 05.2021 ble det utført sanering, riving, tørking og nødvendig skadeutbedring av berørte konstruksjoner. Badet ble deretter fullstendig rehabilitert og bygget opp på nytt fra 05.2021 til 07.2021. Se også tilstandsrapportens punkt 6.12 "Våtrom" for vurdering av dagens tilstand

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport, pt. 6.1 "Vinduer og dører", for registrerte forhold ved vinduene

---

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: Det er registrert skjevheter i gulv/etasjeskille. Se tilstandsrapport pt. 6.2 "Etasjeskille og gulv på grunn". Det er ikke påvist setningsskade

---

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

Ja

Beskriv: I desember 2020 ble det oppdaget en vannlekkasje fra leiligheten over som medførte vannskade på badet. Skaden ble utbedret i 2021, og badet ble deretter fullstendig rehabilitert og bygget opp på nytt

---

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: Styret har opplyst om observasjoner av rotter i bakgården og kjelleren i oppgang A, samt spor etter mus i kjelleren til oppgang B. Anticimex har vært engasjert og gjennomført skadedyrtiltak i mai 2025. Det er ikke observert rotter eller mus i selve leiligheten. Leilighetens tilhørende kjellerbod er undersøkt, og det er ikke funnet spor etter skadedyr eller skader der

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapport datert 15.12.2020 fra Polygon AS vedrørende vannlekkasjen /vannskaden som ble oppdaget i desember 2020. Skaden ble fulgt opp med sanering, riving, tørking og skadeutbedring i perioden 01.2021–05.2021, etterfulgt av full rehabilitering av badet 05.2021–07.2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0467/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Zooey F Nordstrøm-Gilma	**2026-09-24**

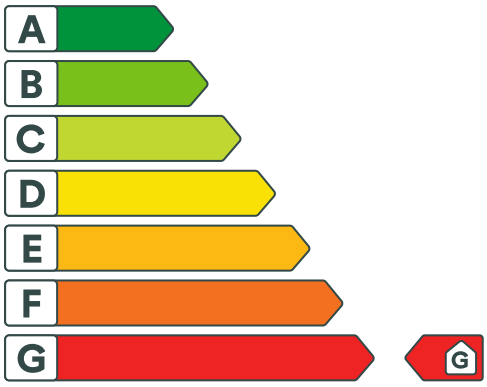
Identifikasjon

Zooey F Nordstrøm-Gilma

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



Adresse **Stensberggata 23B, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358976**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533306**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **410,47**

VEDTEKTER
for
SAMEIET STENSBERGGATEN 23

(etter endring på sameiermøte 16.04.2008, endring på ekstraordinært sameiemøte 10.11.2011, årsmøte 18.06.2024, årsmøte 03.06.2025)

§ 1 NAVN

Sameiet s navn er Boligsameiet Stensberggaten 23.
Sameiet består av 20 seksjoner av gnr. 217, bnr. 349 i Oslo.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre felles interesser, drift og administrasjon av sameiet, samt vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Den daglige virksomhet utøves av en ansatt forretingsfører.

Styret består av 4 medlemmer; styreleder og 3 styremedlemmer. Disse velges av sameiermøtet for 1 år av gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 i Styret er tilstede.

Som styremedlemmer kan kun de som har tilknytning til sameiet velges, enten sameiere, leietakere eller nære familiemedlemmer av sameiere. Styremedlemmer som avhender sine seksjoner må samtidig tre ut av styret.

Styret velger selv nestleder og foretar fordeling av arbeidsoppgavene innen styret. Forretningsfører ansetes av styret.

§ 4 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 5 SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte avholdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, oversendes sameierne styrets årsrapport med regnskap for det foreløpne kalenderår, samt forslag til budsjett og saksliste for øvrig.

Forsalg som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 –tjueen- dager før møtet, For at forslag skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Det ordinære sameiermøtet behandler

1. Styrets årsrapport.
2. Årsregnskap og budsjett
3. Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlem.
4. Øvrige saker nevnt i innkallingen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som over. Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte hvis ikke annet er bestemt i Lov om eierseksjoner eller i vedtektene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme utslagsgivende.

I sameiermøtet har hvert medlemm like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameiermøtet fastsetter husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 6 SALG OG UTLEIE

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon med følgende begrensninger:

- Ved overdragelse eller bortleie av seksjon skal melding sendes styret. Styret kan nekte overdragelse eller bortleie dersom det foreligger saklig grunn.
- Erververer av næringsseksjon plikter å utstede og besørge tinglyst en 1. prioritets pantobligasjon i seksjonen pålydende kr 20.000,- til sikkerhet for økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Tinglyst pantobligasjon skal deponeres styret v/foretningsfører før overdragelsen er endelig.

Sameiets næringsseksjoner må ikke holde åpent utenfor følgende åpningstider: Kl. 0700-2100 på hverdager og kl. 0900-2000 på lørdager og helligdager. Kiosk kan av styret årlig gis tillatelse til å holde åpent frem til k. 2200.

Sameiere forplikter seg til ved utleie å gjøre leietakeren oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Innehaver at den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, og eventuelle andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

§ 7 FASADEN

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller annen fast innredning.

Eiere av seksjoner/leiligheter med balkong bygd etter 01.01.2008 har selv det fulle ansvar for, og er ansvarlig for alle utgifter i forbindelse med bygging, evt. merutgifter for sameiet pga. oppsetting og alt fremtidig vedlikehold av balkongen. Sameiet er ikke ansvarlig for balkonger og utgifter vedrørende disse. Balkongeierne er ansvarlig for at balkongene blir vedlikeholdt forsvarlig og at de ikke blir til sjenanse for andre beboere.

Unntatt fra regelen er balkongene/takterrassene i de to loftsleilighetene, som er en del av sameiets felles fasade.

§ 8 BRUDD PÅ SAMEIERNES FORPLIKTELSER

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at gjentatte brudd på disse anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktesler overfor sameiet.

I henhold til Lov om eierseksjoner kan sameiet pålegge seksjonseieren å selge seksjonen hvis en sameier vesentlig har mislighold sine forpliktelser overfor sameiet. Dersom pålegget ikke etterkommes kan seksjonen kreves solgt ved auksjon. I henhold til Lov om eierseksjoner kan sameiet kreve sameieren utkastet innen seksjonen er solgt.

§ 9 FELLESARBEID

Sameierne plikter å delta i fellesarabeid, herunder dugnadsarbeid ot trappevask. Sameiere som forsømmer arbeidsoppgavene som er fordelt av styret eller som ikke kan delta plikter å kompensere dette ved vederlag pr. arbeidstime som fastsatt av styret. Vederlaget skal stå i rimelig forhold til kostnadene som vil påløpe for sameiet for å leie bistand til å utføre de aktuelle arbeidsoppgavene.

§10 FELLESUTGIFTER

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter den enkelte seksjons sameierbrøk. Styret fastsetter à konto beløp som betales inn forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utliknede beløp av fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 11 STYRETS FORPLIKTELSER UTAD

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, bl.a. til ansatt forretningsfører.

§ 12 ØVRIGE VEDTEKTER

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

4

HUSORDENSREGLER STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

Vedtatt 01.10.1991

Sist endret 29.05.2026

Husordensreglene skal bidra til et trygt, trivelig og godt bomiljø for alle som bor og oppholder seg i sameiet.

Alle seksjonseiere er ansvarlige for at medlemmer av husstanden, leietakere og besøkende følger reglene.

1. Ro og hensyn

Beboere skal vise hensyn til naboer og unngå unødig støy i og rundt eiendommen.

Det skal være ro:

- mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager
- mellom kl. 23.00 og 09.00 fredag, lørdag og før og på helligdager

Ved selskap eller andre arrangementer som kan medføre støy i seksjon, balkong og/eller bakgård, skal naboer varsles i god tid på forhånd i form av nabovarsel.

Støyende arbeid som boring, banking og lignende tillates:

- hverdager kl. 08.00–20.00
- lørdager kl. 10.00–18.00
- ikke på søndager og helligdager

2. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige og tilgjengelige.

Trapperom, ganger og øvrige rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i gitte områder.

Søppel skal ikke settes i oppgangene.

Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres på anviste steder.

3. Inngangsdører og sikkerhet

Ytterdører, porter og kjellerdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.

Beboere skal bidra til byggets sikkerhet og ikke slippe inn ukjente personer uten grunn.

4. Renhold og avfall

Avfall skal sorteres og kastes i henhold til kommunens ordninger.

Søppel, storskrot eller gjenstander skal ikke settes i trapperom, bakgård eller andre fellesarealer.

For å holde avfallsområdet ryddig og unngå rotter skal det ikke kastes søppel i avfallsdunkene når disse er fulle. Papp skal flatbrettes slik at avfallsdunkene ikke blir unødvendig fort fulle. Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid holdes lukket. Kun vanlig husholdningsavfall kan kastes i sameiets søppelkasser. Annet avfall skal leveres til gjenvinningsstasjon eller annet godkjent mottak.

Ved bruk av felles vaskerom eller andre fellesrom skal disse etterlates ryddige og rene.

5. Balkonger, vinduer og uteområder

Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av balkonger og uteområder. Det er ikke tillatt å

- mate fugler
- kaste gjenstander, væske eller sigarettsneiper ut

Grilling skal skje på en hensynsfull og brannsikker måte. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til urimelig sjenanse for andre beboere.

Dyreeier plikter å holde dyr under kontroll og fjerne ekskrementer umiddelbart.

7. Røyking og lukt

Beboere skal vise hensyn slik at røyk, matos eller annen lukt ikke blir til urimelig sjenanse for naboer.

Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkong eller ved vinduer skal det vises særlig hensyn til naboer.

8. Lading og brannsikkerhet

Lading av elsykler, el-sparkesykler og batterier skal ikke foregå i trapperom, innendørs fellesarealer eller rømningsveier.

Brannfarlige gjenstander og væsker skal ikke oppbevares i fellesarealer.

9. Meldinger fra styret

Oppslag og informasjon fra styret skal respekteres og regnes som en del av husordensreglene.

10. Brudd på husordensreglene

Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret følge opp saken i henhold til eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og øvrig gjeldende regelverk.

11. Felles vedlikehold

Sameiet har ikke egen vaktmesterordning. Beboerne oppfordres derfor til å bidra til enklere felles oppgaver som rydding, snømåking, løvoppsamling, luking og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Utlegg til nødvendige innkjøp for sameiet skal avklares med styret på forhånd dersom refusjon ønskes.

Feil eller behov for større vedlikeholdsarbeider på fellesarealer eller tekniske installasjoner skal meldes til styret.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Kristoffer Mjåtveit
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: k.mjaatveit@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0467/26 . Vår ref.: 1416-1-05 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stensberggaten 23 Sameie
Organisasjonsnr:	974480611
Seksjonseier:	Nordstrøm-Gilma, Zooey Fredrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Stensberggata 23, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	217
Bnr.	349

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80924770.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 20 % fra 01.01.24.
Kun gateparkering
TV og internett inkludert i felleskostnadene, Telia.
Byggeår: 1898 Gateparkering. Vedtatt ved årsmøtet 2022 å leie inn profesjonelle til å vaske hver andre uke i vinterhalvåret og hver fjerde uke i sommerhalvåret.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 502,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv/internett	542,00	
Felleskostnader	3 960,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	185,-
Fradragsberettigede kostnader:	171,-
Annen formue:	23 376,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Rogneby-Salomonsen pr. e-post: pernille.rogneby-salomonsen@obos.no eller telefon: 22 86 57 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Natalia Line Harstveit, e-post: stensberggt23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1416
STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1416

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.

Annen informasjon
Forslag til nye **husordensregler**

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Nye husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

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

Henriette Olsen Kaale er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Morten Sebastien Lauten Sørensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1416 Stensberggaten 23 Sameie.pdf
2. 1416 - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Natalia Harstveit
  For 1 år

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henriette Olsen Kaale
- Joachim Furuseth
  For 1 år
- Sofie Mathisen Sjaastad

Sak 7

Nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fornye husordensregler for sameie. Vedlagt er forslaget til husordensregler 2026.

Styrets innstilling

Styret ønsker å vedta nye husordensregler.

Forslag til vedtak

Oppdatere husordensregler

Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Styrets årsrapport

Styrets rapport til årsmøtet 2025/2026

Styret har i løpet av perioden avholdt flere styremøter. Det har vært jobbet aktivt med en rekke saker knyttet til økonomi, beboerdialog, eierskifte, vedlikehold, avtaler, skadesaker og ulike prosjekter. Nedenfor følger en gjennomgang av hovedsakene for perioden:

Brannsikkerhetsprosjekt

Styret mottok en rapport fra **Brann- og redningsetaten (BRE)** med pålegg om å utarbeide en plan for å heve brannsikkerheten i bygget. Rapporten påpekte følgende avvik:

- **Avvik 1**: Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i bygget er oppgradert til minst nivået som fremkommer av byggeforskrift BF85 eller senere byggeregler.
- **Avvik 2**: Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Styret har i 2025/2026 fortsatt med å følge opp saken ved å gjøre følgende:

- Befaringer
- Innhenting av pristilbud på nødvendige tiltak
- Sendt tilbakemelding med tidsplan til **BRE**
- Sendt ut informasjon til beboere
- Bestilt nødvendig oppgradering av brannvarslingssystemet Autronica 3 til Autronica 4

Dette arbeidet vil fortsette i kommende periode, og ytterligere tiltak vurderes i takt med økonomiske og praktiske forhold.

Brudd på husordensregler

Styret har fulgt opp med beboerdialog og konsekvenser etter støy og brudd på husordensregler fra en seksjon, som dessverre har medført hærverk på dør og callinganlegg. Reparasjon er bestilt og utført. Kostnadene for reparasjon som følge av hærverk er bekreftet at blir dekket av nevnte seksjon, og seksjonseier har beklaget til beboere.

Prosjekt: Skadedyrbekjempelse

Sameiet har dessverre tidligere hatt problemer med rotter i bakgården og kjellerboder, slik som dessverre mange bygårder i Oslo sentrum har.

Styret har iverksatt følgende tiltak:

- Gjennomført flere befaringer
- Engasjert og fulgt opp skadedyrfirma som har satt opp Smartbokser i bakgården
- Byttet ut og omplassert avfallsbeholdere
- Sendt ut meldinger med info til beboere og påminnelse om avfallshåndtering
- Vært i dialog med Oslo kommune og nabogårdens styre for felles håndtering av problemet

Avfallsbeholdere ble flyttet tilbake til sin opprinnelige plass april 2026, da det ikke har vært observert rotter rundt søppelkassene over lenger tid og på grunn av brannvernhensyn.

Etter tiltakene har det sjeldent vært observert rotter og tiltakene har hatt god effekt.

Dugnad

Godt vedlikehold bidrar til et trygt og hyggelig bomiljø. Den 3.november 2025 og 28.april 2026 arrangerte styret en felles dugnad med svært godt oppmøte og hyggelig stemning. Det ble ryddet, vasket og malt – både innendørs og utendørs. Flere beboere som ikke hadde mulighet til å delta, har også bidratt i forkant/etterkant.

Styret ønsker å gjennomføre en ny dugnad til høsten og oppfordrer beboere med forslag til forbedringer eller tiltak om å ta kontakt.

Økonomi

Styret har fortsatt det målrettede arbeidet for å bedre sameiets økonomi. Vi har nedbetalt lånet og disponible midler er nå på et tilfredsstillende nivå i tråd med anbefalinger for lignende sameier. Dette gir oss mulighet til å håndtere mindre og mellomstore uforutsette utgifter uten behov for låneopptak, og spare opp penger til nødvendig vedlikehold og utbedringer.

Generelle saker

- Søppelhåndtering: Det er observert at det fortsatt blir kastet papp/papir selv om avfallsdunken er full. Det er sendt ut påminnelse om at dersom den er full må man avvente eller benytte seg av gjenbruksstasjonen i Pilestredet Park som er åpen på tirsdager. Det er også informert om at papp må brettes og at det ikke kastes matavfall i pappdunken, slik at vi unngår å tiltrekke rotter.
- Styret har bestilt og fått utført reparasjon av lås til ytterdører.

Styret takker for samarbeidet gjennom året og ser frem til videre arbeid for et trygt og godt bomiljø for alle beboere i sameiet. Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål, forslag, eller innspill til forbedringer eller hvis du ønsker å bidra med noe. Vi oppfordrer også seksjonseiere til å tenke på om du ønsker å stille som styremedlem eller styreleder til neste valgperiode våren 2027.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STENSBERGGATEN 23 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FS6DH-O3V3P-W63FF-VFQ4A-NVGE3-BBBVB

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-11 11:44:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FS6DH-O3V3P-W63FF-VFQ4A-NVGE3-BBBVB

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

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

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

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

STENSBERGGATEN 23 SAMEIE
ORG.NR. 974480611, KLIENTNR. 1416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 048 176	1 048 176	1 048 000	1 099 000
Andre inntekter	3	41 922	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 090 098**	**1 048 176**	**1 048 000**	**1 099 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 525	-3 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-25 000	-25 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 754	-6 754	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-85 525	-82 235	-86 000	-89 870
Konsulenthonorar		-2 295	-5 825	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-42 773	-129 219	-185 000	-186 800
Forsikringer		-167 257	-177 630	-175 000	-196 000
Kommunale avgifter	8	-247 459	-197 362	-224 000	-263 300
Energi/fyring	9	-97 497	-88 356	-110 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 334	-122 112	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-47 860	-33 139	-43 000	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-861 689**	**-871 157**	**-1 012 000**	**-1 086 390**
DRIFTSRESULTAT		**228 409**	**177 019**	**36 000**	**12 610**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 769	5 737	18 000	18 000
Finanskostnader	12	-3 480	-6 507	-4 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**289**	**-770**	**14 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**228 698**	**176 250**	**50 000**	**27 610**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		228 698	176 250		

STENSBERGGATEN 23 SAMEIE
ORG.NR. 974480611, KLIENTNR. 1416

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		303	7 086
Forskuddsbetalte kostnader		42 039	44 884
Driftskonto OBOS-banken		183 155	292 323
Sparekonto OBOS-banken		304 733	2 835
SUM OMLØPSMIDLER		**530 229**	**347 128**
SUM EIENDELER		**530 229**	**347 128**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		476 656	247 957
SUM EGENKAPITAL		**476 656**	**247 957**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	64 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**64 352**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 390	14 344
Leverandørgjeld		13 184	20 447
Påløpte renter		0	28
SUM KORTSIKTIG GJELD		**53 574**	**34 819**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**530 229**	**347 128**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2026
Styret i Stensberggaten 23 Sameie

Joachim Furuseth /s/ Natalia Line Harstveit /s/ Sofie Mathisen Sjaastad /s/

Henriette Olsen Kaale /s/

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	922 656
Kabel-tv/internett	125 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 048 176**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning Gjensidige	41 922
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 922**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-35 000
SUM STYREHONORAR	**-35 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 754
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 754**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 150
Drift/vedlikehold VVS	-656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 535
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 093
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-42 773**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-166 212
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-76 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-247 459**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 497
SUM ENERGI / FYRING	**-97 497**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 965
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 191
Renhold ved firmaer	-13 131
Andre driftskostnader	-515
Andre kontorkostnader	-784
Bank- og kortgebyr	-2 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-47 860**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 898
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
Andre renteinntekter	440
SUM FINANSINNTEKTER	**3 769**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 480
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 480**

NOTE 13
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,55 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-100 000	
Nedbetalt tidligere	35 648	
Nedbetalt i år	64 352	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

HUSORDENSREGLER STENSBERGGT 23 SAMEIE

Husordensreglene skal bidra til et trygt, trivelig og godt bomiljø for alle som bor og oppholder seg i sameiet.

Alle seksjonseiere er ansvarlige for at medlemmer av husstanden, leietakere og besøkende følger reglene.

1. Ro og hensyn

Beboere skal vise hensyn til naboer og unngå unødig støy i og rundt eiendommen.

Det skal være ro:

- mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager
- mellom kl. 23.00 og 09.00 fredag, lørdag og før og på helligdager

Ved selskap eller andre arrangementer som kan medføre støy i seksjon, balkong og/eller bakgård, skal naboer varsles i god tid på forhånd i form av nabovarsel.

Støyende arbeid som boring, banking og lignende tillates:

- hverdager kl. 08.00–20.00
- lørdager kl. 10.00–18.00
- ikke på søndager og helligdager

2. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige og tilgjengelige.

Trapperom, ganger og øvrige rømningsveier skal til enhver tid holdes frie for gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i gitte områder.

Søppel skal ikke settes i oppgangene.

Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres på anviste steder.

3. Inngangsdører og sikkerhet

Ytterdører, porter og kjellerdører skal til enhver tid holdes lukket og låst.

Beboere skal bidra til byggets sikkerhet og ikke slippe inn ukjente personer uten grunn.

4. Renhold og avfall

Avfall skal sorteres og kastes i henhold til kommunens ordninger.

Søppel, storskrot eller gjenstander skal ikke settes i trapperom, bakgård eller andre fellesarealer.

For å holde avfallsområdet ryddig og unngå rotter skal det ikke kastes søppel i avfallsdunkene når disse er fulle. Papp skal flatbrettes slik at avfallsdunkene ikke blir unødvendig fort fulle. Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid holdes lukket. Kun vanlig husholdningsavfall kan kastes i sameiets søppelkasser. Annet avfall skal leveres til gjenvinningsstasjon eller annet godkjent mottak.

Ved bruk av felles vaskerom eller andre fellesrom skal disse etterlates ryddige og rene.

5. Balkonger, vinduer og uteområder

Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av balkonger og uteområder.

Det er ikke tillatt å:

- mate fugler
- kaste gjenstander, væske eller sigarettsneiper ut

Grilling skal skje på en hensynsfull og brannsikker måte. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til urimelig sjenanse for andre beboere.

Dyreeier plikter å holde dyr under kontroll og fjerne ekskrementer umiddelbart.

7. Røyking og lukt

Beboere skal vise hensyn slik at røyk, matos eller annen lukt ikke blir til urimelig sjenanse for naboer.

Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. Ved røyking på balkong eller ved vinduer skal det vises særlig hensyn til naboer.

8. Lading og brannsikkerhet

Lading av elsykler, el-sparkesykler og batterier skal ikke foregå i trapperom, innendørs fellesarealer eller rømningsveier.

Brannfarlige gjenstander og væsker skal ikke oppbevares i fellesarealer.

9. Meldinger fra styret

Oppslag og informasjon fra styret skal respekteres og regnes som en del av husordensreglene.

10. Brudd på husordensreglene

Ved alvorlige eller gjentatte brudd kan styret følge opp saken i henhold til eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og øvrig gjeldende regelverk.

11. Felles vedlikehold

Sameiet har ikke egen vaktmesterordning. Beboerne oppfordres derfor til å bidra til enklere felles oppgaver som rydding, snømåking, løvoppsamling, luking og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Utlegg til nødvendige innkjøp for sameiet skal avklares med styret på forhånd dersom refusjon ønskes.

Feil eller behov for større vedlikeholdsarbeider på fellesarealer eller tekniske installasjoner skal meldes til styret.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.26
Selskapsnummer: 1416 **Selskapsnavn:** STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henriette Olsen Kaale er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Sebastien Lauten Sørensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Natalia Harstveit

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Henriette Olsen Kaale

☐ Joachim Furuseth

☐ Sofie Mathisen Sjaastad

Sak 7 Nye husordensregler

Oppdatere husordensregler

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STENSBERGGATEN 23 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 974480611
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henriette Olsen Kaale er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Sebastien Lauten Sørensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Natalia Harstveit (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Natalia Harstveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Furuseth (12 stemmer)
Sofie Mathisen Sjaastad (11 stemmer)
Henriette Olsen Kaale (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Joachim Furuseth
Sofie Mathisen Sjaastad
Henriette Olsen Kaale

7. Nye husordensregler

Styret ønsker å fornye husordensregler for sameie. Vedlagt er forslaget til husordensregler 2026.

Styrets innstilling

Styret ønsker å vedta nye husordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
>
> Oppdatere husordensregler
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Tilbud balkonger

Innhold









1.0 Tilbud
- 1.1 Om Balkongteam
- 1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse
- 2.1 Balkongens oppheng
- 2.2 Ramme - bærelag
- 2.3 Gulv
- 2.4 Himling
- 2.5 Rekkverk og tilbehør
- 2.6 Avløp
- 2.7 Overflatebehandling
- 2.8 Beslagsarbeid
- 2.9 Balkongdør

3.0 Søknad og dokumentasjon
- 3.1 Byggesøknad
- 3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
- 3.3 Forsikringer
- 3.4 Oppmåling og registrering
- 3.5 FDV

4.0 Montering
- 4.1 Oppstartsmøte
- 4.2 Adkomst og lagring
- 4.3 Spiserom og toalett
- 4.4 Strøm og vann
- 4.5 Stillas
- 4.6 Montering av dør og balkong
- 4.7 Rør og elektroarbeid
- 4.8 Rydding og avfall
- 4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår
- 5.1 Frakt og levering
- 5.2 Betalingsplan og vilkår
- 5.3 Indeksregulering
- 5.4 Garantier og reklamasjonstid
- 5.5 Tilbudets gyldighet
- 5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse
- 6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
- 6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontant med oss.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Thor Hammer

+47 40 10 60 96

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Thor Hammer

Tilbudsdato: 28.01.2025

Prosjekt:	**Stensberggate 23**
Kontaktperson:	**Natalia Harstveit**
Tilbudsgrunnlag:	Tidligere montert balkonger på stedet.
Antall balkonger:	1 stk. alternativt 4 stk.
Størrelser:	4 stk. balkonger med mål 1,5 x 3,0 m.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. (Lik de øvrige). Gulv av trykkimpregnert tre, se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Antall/type dører:	4 stk.2-rams utadslående. Hvit innside. Utside tilnærmet eks. farge på vinduer.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Monterings tid:	Vi beregner 3 uker for monteringen (av 4 balkonger) eksklusive montering og demontering stillas.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon : 1 balkong	147 785
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Etablering og mannskapsrigg	2 000
Totalt :	**189 785**
Mva (25%)	47 446
Totalt inklusive mva : NOK	**237 231**

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon : 4 balkonger	490 661
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest	40 000
Etablering og mannskapsrigg	7 800
Totalt :	**538 461**
Mva (25%)	134 615
Totalt inklusive mva : NOK	**673 076**
Pris pr. stk.	168 269

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

Slagretning dører.
Tilbudet er beregnet med utadslående balkongdører til informasjon.
Hvis du ønsker en dør som slår innover så tilkommer en kostnad per dør. Tenk bare på at alle i sameiet må ha den samme slagretningen.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

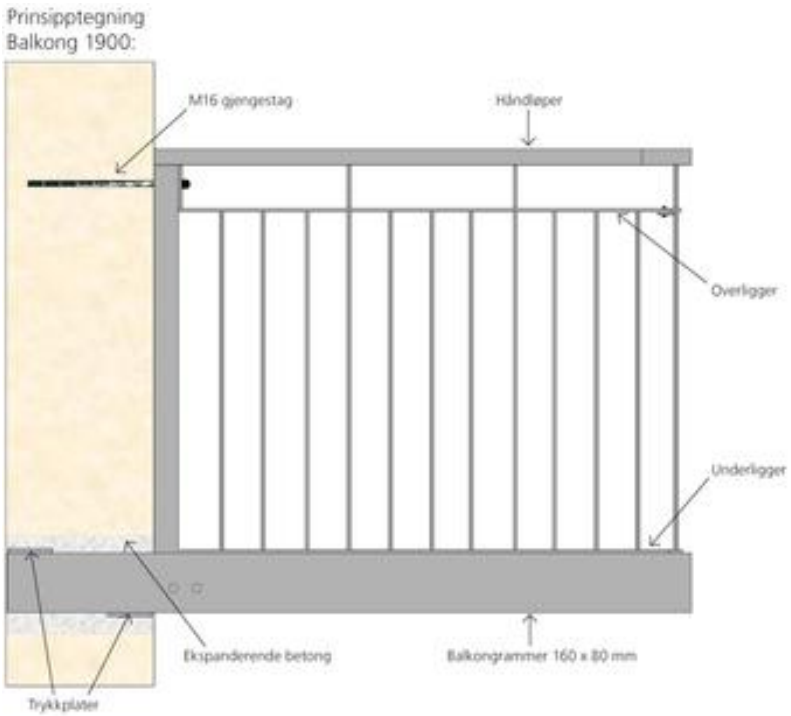
2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted.

.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene. Ønsker du en annen type rekkverk så kan vi selvfølgelig ordne det. Vi har laget en masse forskjellige typer som du kan se på våre referanser, men det mest vanlige er dette rekkverk og vi vet at også myndighetene liker det.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger har som standard avløp i fremkant av balkongen i form av et utkast, da Kommunen og Byantikvaren i utgangspunktet ikke tillater nye nedløp på fasaden av estetiske hensyn. Det er dog noen tilfeller hvor dette kan tillates. Hvis balkongene henger over en port eller på andre steder der vannet kan bli et problem, så kan kommunen tillate andre løsninger. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes, så tilkommer kostnader for arbeide og elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I disse tilfellene må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit.

Døren leveres med en ganghøyde på minimum to meter og dine overvinduer tilpasses eksisterende åpninger. Dette gjelder spesielt overvinduer som er såkalt T-post. På denne typen kan overvinduet bli litt lavere. Dører med type krysspost (to åpningsbare overvinduer) med en losholthøyde overstigende to meter tilpasses slik at losholten på ny dør harmonerer med dine eksisterende vinduer på siden av og funksjonen med åpningsbare overvinduer kan beholdes.

Er din losholt lavere enn to meter vill døren leveres i hel høyde med gjennomgående sprosse uten åpningsbare overvinduer. Det ene dørbladet leveres med håndtak og dørbrems hvor du kan låse døren i valgfri stilling. Dørblad nummer to åpnes med haker som er montert i døren og låses i karmens bunn og topp. Dører av innad slående type har ikke håndtak på utsiden eller dørbrems. Hvis det er ønskelig så må vi se på en alternativ løsning og fabrikat.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt.
Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.

For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

3.5 FDV

Når balkongene er ferdig, mottar sameiet en FDV.
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering



4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 16 ampere 1 fas. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering av din dør og balkong er inkludert i prisen. Les mer på punkt 3.4 om hvordan du informeres.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.
Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert.
Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

Kontrakten oppretter vi slik at du kun hefter for din del av prosjektet og nedenfor ser du betalingsplanen.

Faktura 1: Din del av byggesøknaden faktureres når vi har sendt søknaden til kommunen.
Faktura 2: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er levert byggeplass.
Faktura 3: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når døren er montert.
Faktura 4: 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er levert byggeplass.
Faktura 5: Sluttfaktura, de siste 25 % av resterende kontraktssum faktureres når balkongen er montert.

Som kontrakt benytter vi Norsk Standard NS 3501 eller 3502 litt beroende på kontraktsummen.
Loven i standarden er LOV 1989-06-16 nr. 63: Lov om håndverkertjenester mm. for forbrukere.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering

Statistisk Sentralbyrås entrepriseindeks 3Aa for boligblokk med tilbudets dato som basismåned.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt



Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

16 Balkongteam Tilbud – Stensberggate 23

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel

Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm

Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS

Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)

Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.

Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus

Styreleder
Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unnvike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.

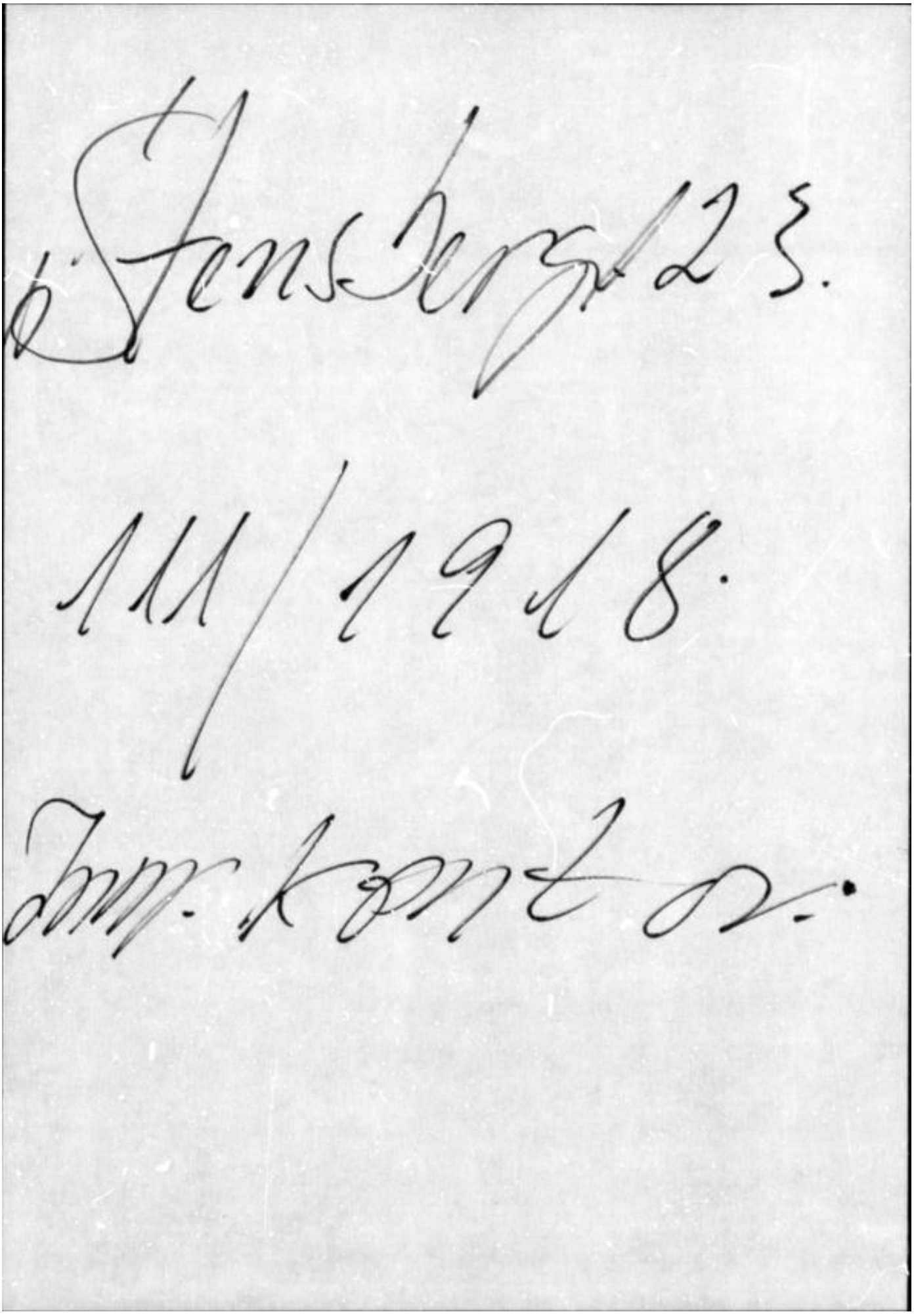


Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.



F. D. J. No. 111 — 1918
Inlæg
Anmeldelse
Tegning

B. I. No. 330 / 1918

Expeditions-Dokument.

angaaende Gjæld-löftelse og indredning-kontor i tidl. butik.

paa Matr.-No. 23 Storsbergg.

Indleveret 12te Marts 1918 Attesteret

Oversendes Kgl. Sundhedskommissionen til Erklæring idet bemærkes, at det er Gjældet i nævnende Meierebutik, som skal löftes, og at Butikken paa Hjörnet herefter skal benyttes til Meierebutik.

Kristiania 14de Mars 1918
O. Hjelle Hövtermann

Kgl. Sundhedskommissionen
J. No. 401 / 1918
Stadsingeniören

Vore dörapningarne a og b igenpanelas, vi hvarken inhet ut bemärke.

Kristiania sundhetskommission 19 Mars 1918

Kgl. Sundhedskommissionen
J. No. 375 / 1918
Ingeniören

Overendes Hr. Bygningsbestyreren og ferdigsynes godkjendt i Overensstemmelse med Sundhetskommissionens vedkommende Paategning.

Kristiania 23de Mars 1918
O. Hjelle Hövtermann

330/1918

Godkjendt som indstillet
25/3. 18

H. J. Sparre.

Stundaværende Paategning:
"Tilbakesendes Hr. Byggningschefen med Henvisning om Tilladelse til at kunne benytte det tilstødende Rum paa Planen betegnet med "X" — som Rekreasjon for Ihr ved Opsætning av et Fagverk paa lovlig Maate."
Kr.a 30/4. 1918
G. Fossestad
(sign.)

Oversendes herunget Kgl. Sundhetskommis, som Tilkjendegivelse i Anledning av Kommissionens ovenstaaende signerte Paategning av 30/4.
Kristiania 2den Mai 1918
A. Bjølke Holtermann

598/1918.

Intet at bemerke.
Kristiania sundhedskommission 10 mai 1918.
Efter bemyndigelse
A. Dietz.

KGL. SUNNHETSKOMMISSION
J.No. 640/1918
INGENIØR

Oversendes fremmøt Hr. Byggningschefen under Henvisning til Kommissionens ovenstaaende signerte Paategning av 30/4.
Den der anmeldte Forandring foreslaas godkjendt i Henhold til Sundhetskommissionens Paategning herover.
Kristiania 10de Mai 1916
A. Bjølke Holtermann

Godkjendes i henhold til indstilling.
Kristiania den 13 mai 1918

H. J. Sparre.

Meddelt 17/6 18
N. D. til kontroll. 14/5 -18 Stky.

Stky.

Oversendes Kristiania Sundhetskommission med Embedslægen om der har noget at bemerke til det ütförde Arbeide.

Kristiania 15te Mai 1918.

A. Kielland.

684
1918.

Stedet tiltrædes. Hjørnekaféen benytter nu til lager for kolonialvarer. Ved 2 er anbragt dør til leilighetens entre. Naar kafélokalet ikke benyttes til nedsalg av kolonialvarer kan jeg ikke bemerke.
Kristiania Sundhetskommission 21 Mai 1918

690.
1918.

Th. Wolfhagen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innr. bad og W.C., utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stensberggaten 23		86/719

Byggherre

Eiendom og Miljø A/S
v/Arne Strøm Johansen
Kittel Nielsensv. 88
1163 OSLO 11

Ansvarshavende

AH/tfn

Dato: 19.juni 1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16 ANDVORD

A N M E L D E L S E .

N.D. 782/36

2 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 23 Stensberggaten

Innlevert 23.april 1936. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 24-4-1936.

GM/VW.

Ad: 23 Stensberggaten, jnr. 791/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Regler for innredning av vannklosetter må følges.

Badegulv må gis fall til sluk og støpes vanntett.

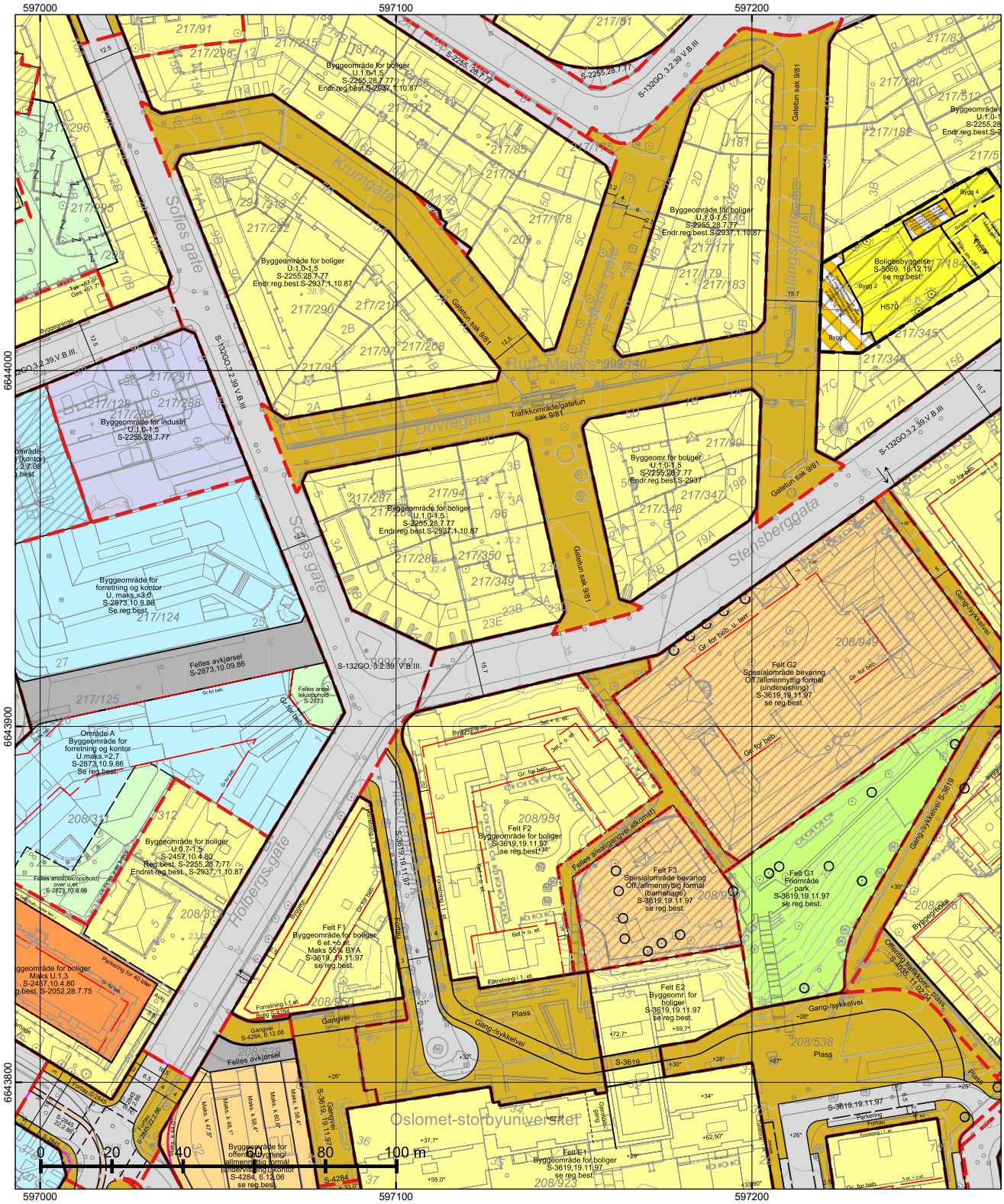
Oslo helserÅd den 5. mai 1936.

Efter bemyndigelse

Byg... 5 - MAJ 1936

A.d. til innstilling

Oslo 6/5.36



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

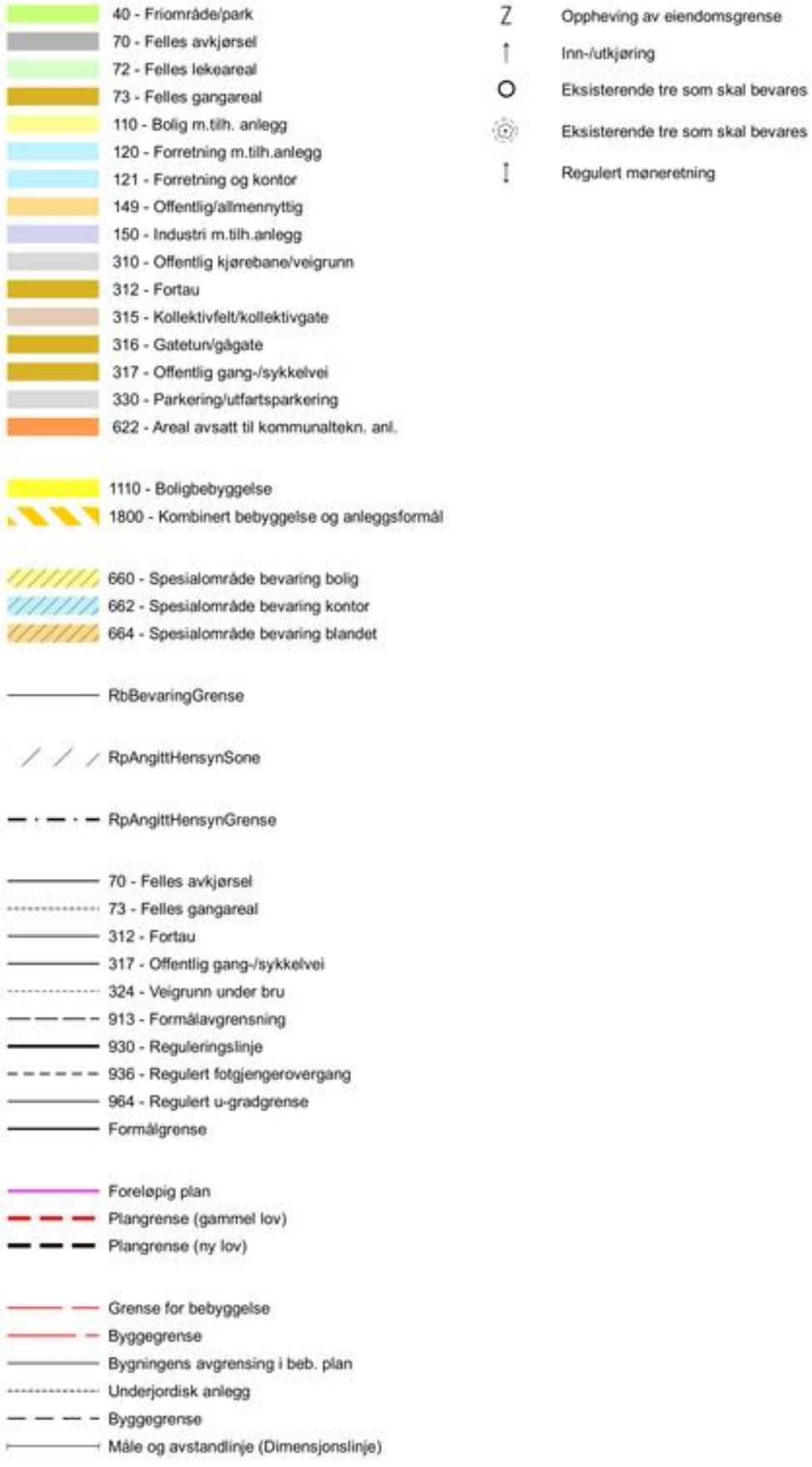
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

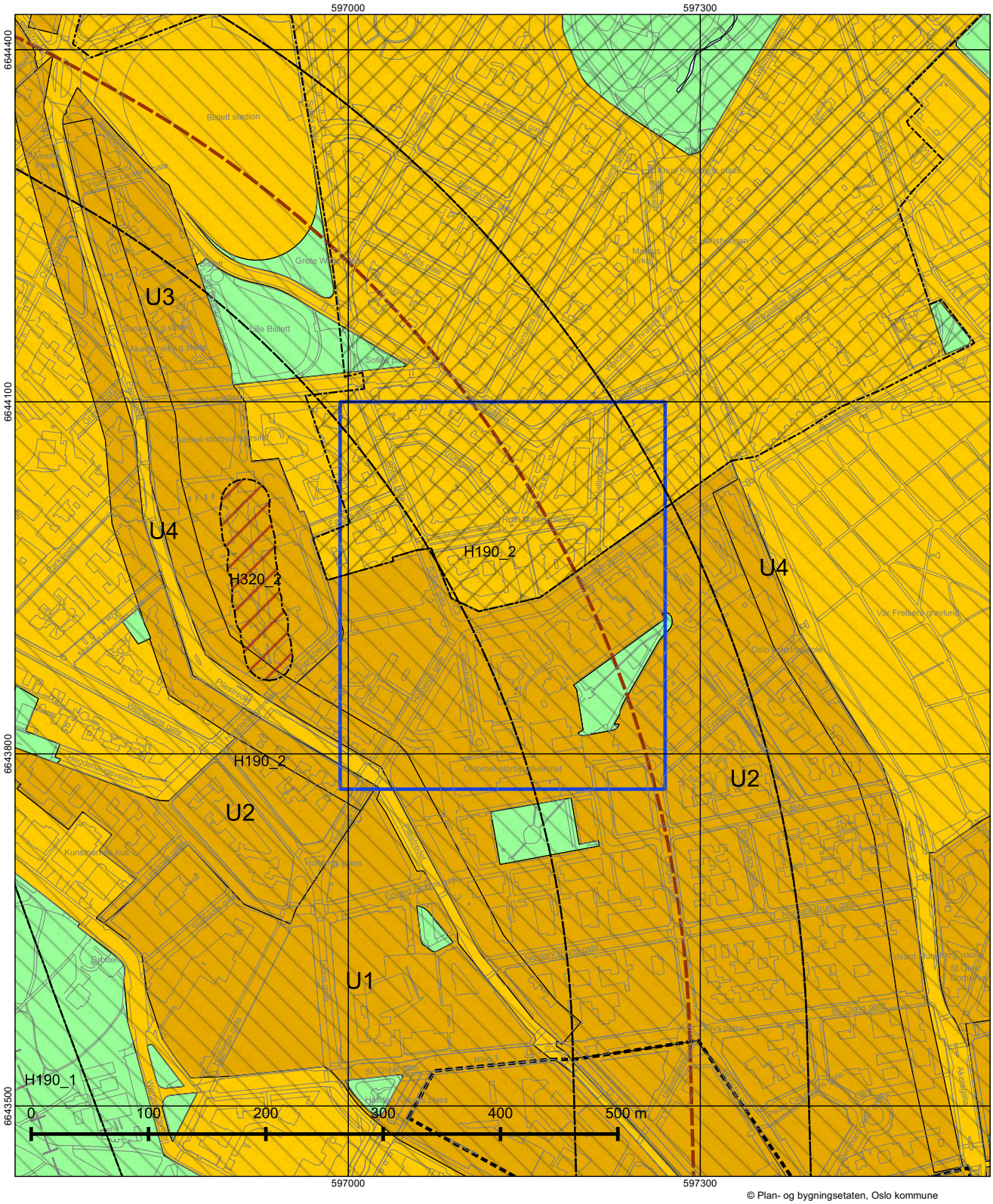
PlottID/Best.nr: 160194/ 86536173
Deres ref.:
Adresse: Stensberggata 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/349

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160194/86536173
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Stensberggata 23

Jnr. 719-1986

Innr. bad og W.C., utskifting vinduer m.m.

Bygningsenhetsnr.: 80533306

14/2

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Stensberggaten 23

86/719

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Meldt GAB 23/6-87 N.U.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 22/12-86
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐ Sanert 8-87 dato HP sign.
- ☐

Ferdigbesiktigelse 18.12.86 AC

BM-

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 4.6.87 AC

Ferdigattestert 4/6 87 DEV

Arbeidets art: Innr. bad og W.C., utskiftning vinduer m. m.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse: Stensbergaten 23

Byggherre: Eiendom og Miljø A/S

Ansvarl.: v/Rune Strøm Johansen

BYGNINGSKONTORET I OSLO
I 00719
Mottatt 21 FEB. 1986

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Hersiebsgate 19[III] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
STENSBERGGT. 23 OSLO	217	349	

Byggherre EIENDOM OG MILJØ A/S v/ARNE STRØM JOHANSEN	Adresse og telefonnr. KITTEL NIELSENSV. 88, 1168 OSLO 11
Anmelder BJERKNES OG SUUL, ARK. MNAL.	Adresse og telefonnr. EUGENIESGT. 20, OSLO 1 63 76 01 83 00 21

Arbeidets art:
OPPUSSING, MODERNISERING, ETABLERING AV BAD.

Bilag:
SIT. PLAN, T.NR. 1.01, PLAN 1. ETG. T.NR. 1.03, PLAN 2,3. OG 4.ETG. T.NR 1.04, PLAN BAD T.NR. 2.01

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.
INGEN BRUKSENDRING ELLER FASADEFORANDRING BLIR FORETATT. AV DENNE GRUNN ER NABOVARSEL IKKE UTSENDT.

BYGNINGSENHETS nr. 8 0 15 BB 13 01 6

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
1 et	303.1 m²		
2.	326.6.		
3.	326.6.		
4.	326.6.		
Sum	1282.9 m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	38.9 m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi CA 1,000 000,-		Sum	

Byggebeskrivelse:
I HVER LEILIGHET BLIR DET ETABLERT NYTT BAD/TOALETT, I ALT 16 STK. 5 STK. KJØKKEN I OPPGANG B (I DAG TOMME LEILIGHETER) BLIR MODERNISERT, LEILIGHETS TYPE BV. OG B.H. FASADER SAMT OPPGANGER BLIR PUSSET OPP/MALT OPP, OG VINDUER SKIFTET UT. VINDUER BLIR SKIFTET TIL TIL TILNÆRMET SAMME TYPE SOM EKSISTERENDE, MED KARMER OG RAMMER I TREVERK, OPPSPROSSING SOM TIDLIGERE (GJENNOMGÅENDE SPROSSER) OG TO LAG ISOLERGLASS.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

i anledning:

1. et.	3 rom	———	Kr. 2445,-
2. et.	3 rom.	———	" 1630,-
3 "	3 rom.	———	" 1222,-
4 "	3 rom.	———	" 1223,-
			Kr. 6520,-

Oslo, den 14.02.86

Byggherrens underskrift

Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

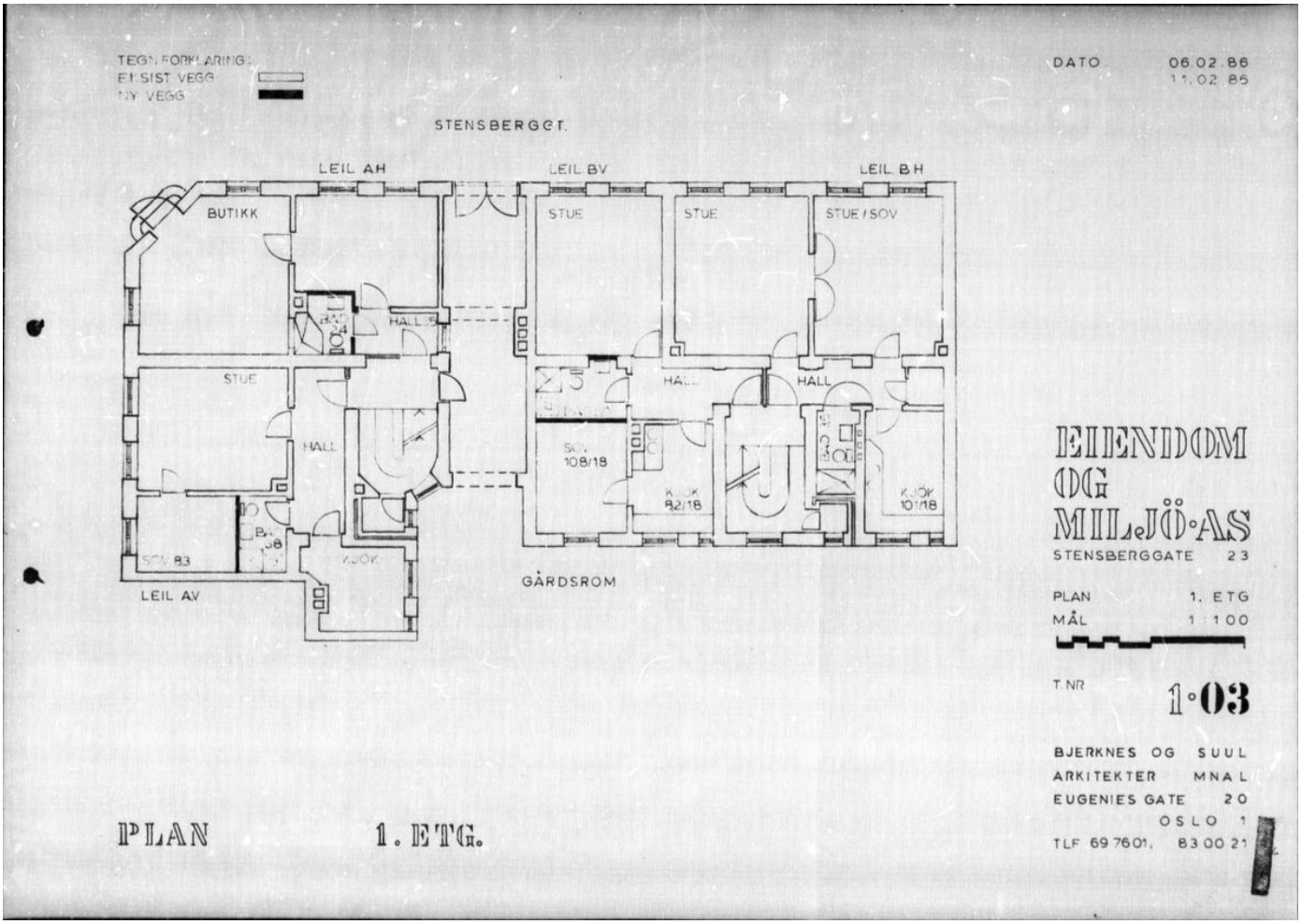
Skj. A-2 Anbord

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Stensberggaten 23	Journalnr.	86/719
Arbeidets og bygningens art	Innr. bad og wc, utakifting vinduer m.m.	Innlevert	21.2.86
Byggherre	Eiendom og Miljø A/S, v/Arne Strøm Johansen, Kittel Nielsens v. 38, 1163 OSLO 11		
Anmelder	Ark.ene. Bjerknes og Sund, Eugeniesgt. 20, 0168 OSLO 1		

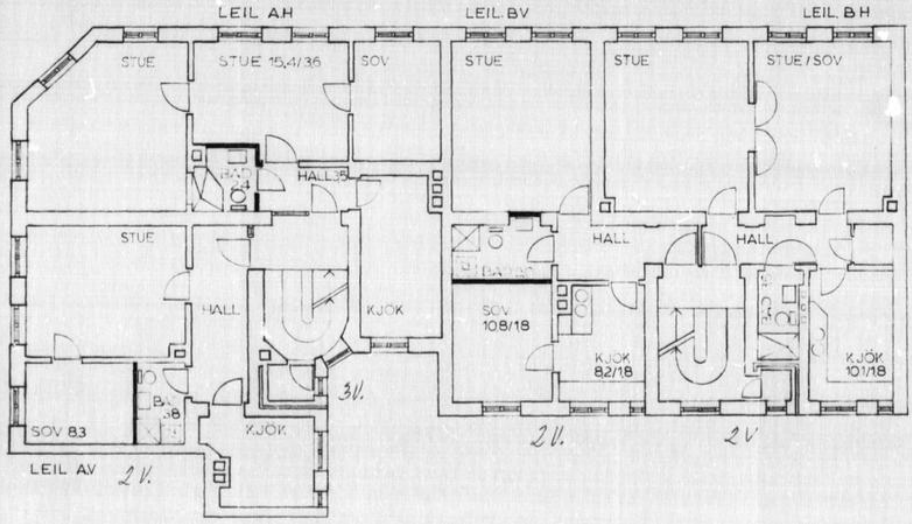
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Skj. B-15 Andvord.


TEGNFORKLARING:
EKSIST VEGG
NY VEGG
DATO 06.02.86
11.02.86
STENSBERGGT.
LEIL AH
LEIL BV
LEIL BH
BUTIKK
STUE
STUE
STUE/SOV
HALL
HALL
HALL
STUE
HALL
SOV 10.8/18
KJØK 9.2/18
KJØK 10.1/18
SOV 9.3
KJØK
LEIL AV
GÅRDSROM
EIENDOM OG MILJØ A/S
STENSBERGGATE 23
PLAN 1. ETG
MÅL 1 : 100
T.NR 1·03
BJERKNES OG SUUL
ARKITEKTER MNAL
EUGENIES GATE 20
OSLO 1
TLF 69 76 01, 83 00 21
PLAN 1. ETG.

TEGNFORKLARING:
EKSIST. VEGG
NY VEGG

DATO 06.02.86
11.02.86



EIENDOM OG MILJØ A/S
STENSBERGGATE 23

PLAN 2. 3. OG 4. ETG
MÅL 1 : 100

T.NR 1·04

BJERKNES OG SUUL
ARKITEKTER MNAL
EUGENIES GATE 20
OSLO 1
TLF 69 76 01, 83 00 21

PLAN 2. 3. OG 4. ETG.

T. D. J. No. 706/95
6 Bilag

Anmeldelse
5 Tegninger

2406/95 = 2435/95

Expeditions-Dokument

angaaende Taarnopbygning

paa Matr.-No. 23 Stensberggaaden

Indleveret 24de Sept 95 Attesteret

Overgives Hr. Overbygningschefen
til Erklæring.
Christiania 25de September 95
for Chr. Linthoe
O. Bjelke Gaatemaan

B.
454/95

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis

Overgives Eder ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Princip eller Klasse.
Arealet for hver Troppe efterregnet og fundet rigtig.
Efter hvad Anmelderen oplyser ogsaa Tomten som
paa Orienteringsplanen er skraveret med Blyant
delt i 2 Dele. Indstilles til Approbation.
Christiania den 26 Septbr. 1895
Chr. Linthoe

566/95

Overgives hr. Stadskonduktøren.
Intet at bemærke. Chra 28/9 95

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J. No. 464/95 INGENIØR

2406/95

Vol. 95 I.

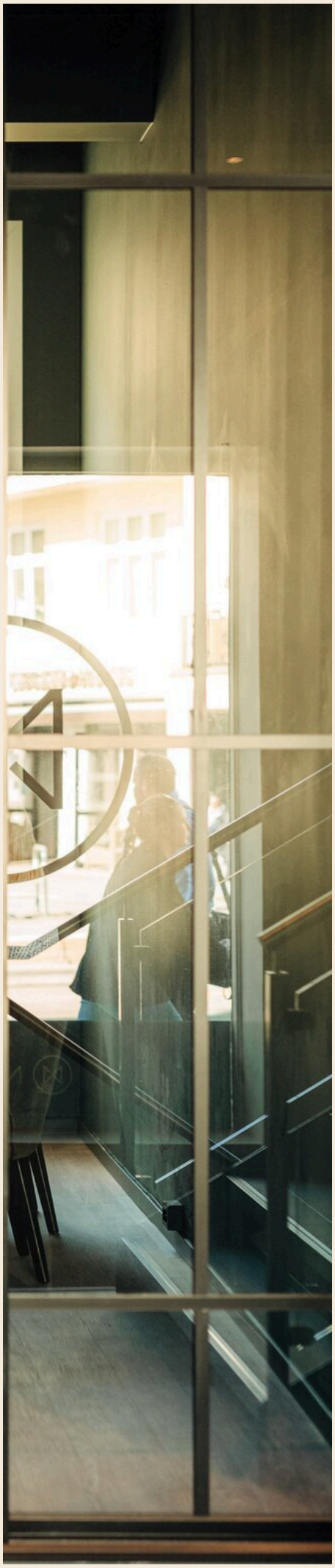
Sender Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 3die Oktober 1895

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0467/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensberggata 23B 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 349, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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