NORDVIK

Stensberggata 23A

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stensberggata 23A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
44	Vedlegg
46	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.07.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms med god planløsning - Store vindusflater - Peisovn - Sentral&Populær beliggenhet - Soverom mot bakgård

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**124 840,-**
Totalpris	**5 074 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 079,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Stensberggata 23A!

En romslig 2-roms selveierleilighet med mange gode kvaliteter. Boligen har god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Peisen i stuen sørger for en lun og behagelig varme på kjøligere dager. Soverommet vender mot en rolig bakgård.

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.

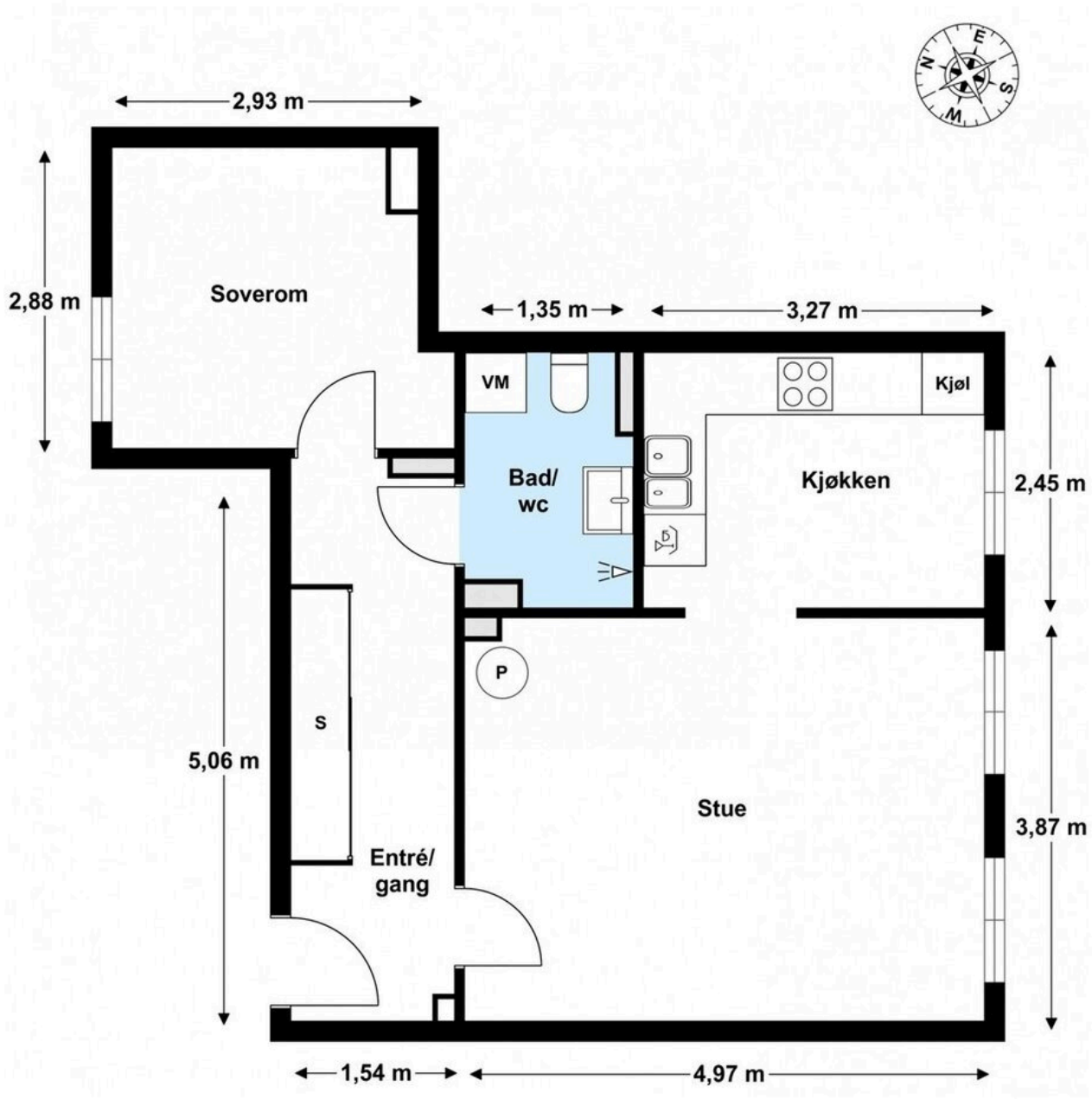
Høydepunkter:

- Stue med peisovn og store vindusflater
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
- Godt med lagringsplass i to boder
- Soverom vendt mot bakgård
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 55 kvm

Stensberggata 23 A
1. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS





















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
5-0576/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stensberggata 23A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 349, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Peder Engelsen

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 074 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 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, kjøkken, soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 1. etasje på 1 kvm og en kjellerbod på 3 kvm.

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

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré som ønsker deg velkommen inn i boligen. Entréen har gode opphengsmuligheter for yttertøy, samt en romslig skyvedørsgarderobe med rikelig oppbevaringsplass.

Stue/kjøkken:
Boligen har en åpen og sosial stue og kjøkkenløsning med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har flere møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Den stilrene peisovnen, montert i 2012, skaper en lun atmosfære og gir god varme på kaldere dager.

Kjøkkenet har nye fronter fra 2021 og er utstyrt med kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har god

plass til lagring i skuffer og skap. Det er også plass til et spisebord.

Bad/wc:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet ble oppgradert med nytt sluk og ny membran i 2000, og er utstyrt med gulvmontert toalett, servantinnredning med grå høyglansfronter i laminat og heldekkende porselensservant. Over servanten er det montert et speilskap med belysning. Videre har badet et et dusjhjørne med glassvegger, dusjbatteri og hånddusj. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.

Soverom:
Soverom med god plass til seng og tilhørende møblement. Soverommet vender inn mot rolig bakgård. Rommet er holdt i nøytrale farger, og det er plass til garderobeskap.

Takhøyder: Entre/gang: 2,73 meter. Soverom: 2,81 meter. Bad: 2,47 meter. Stue: 2,75 meter. Kjøkken: 2,78 meter.

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: Ukjent, arbeidet ble utført i år 2000 og er beskrevet i en tilstandsrapport.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er beskrevet i en tilstandsrapport da jeg kjøpte leiligheten, firmaets navn er ikke oppkjent. Arbeidet ble utført i år 2000. Ny vifte installert på bad 24/10/2024.

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: Strømline AS la ny 25A kurs til induksjonskomfyr, skjult elektrisk anlegg i kjøkken, nye stikkontakter i gang, soverom, stue og kjøkken, montering av komfyrvakt og etablering av jordfeilbryter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført av Bravida AS Norge i februar/mars 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Lagt ny parkett med laminatgulv og skiftet ut glassfiberstrier på vegger med veggfornyere.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Ved tilstandsrapport fra 25/03/2026 er bad vurdert til TG2 ut fra alder på overflatene og at det ikke er fungerende luftespalte i rommet. Det var ikke påvist fuktskader eller sprekker i fuger. Ikke påvist riss eller sprekker. Andre av ovenfornevnte forhold ikke nevnt. Gulvet utenfor dusjsonen vurdert til å ha lite fall.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Beskriv: Avløpssystem i leilighetskomplekset er gammelt. Røranlegget bærer preg av stor variasjon i alder og type materialer. Det er anbefalt at røranlegget nullstilles i et felles rør- og våtromsprosjekt i løpet av kommende ti års periode fra dato på tilstandsrapport fra OBOS 29.03.2022.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei.
- Eventuell kommentar: Har hatt veggdyr i soverom høsten 2022, 05.01.2023 ble samtlige tekstiler, seng og sofa fryst av skadedyrskontroll (Anticimex) som resulterte i at skadedyrene ble bekjempet. Rottesikring i bakgård utført av Anticimex.

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

- Oppgi type rapport og årstall: 15.01.2021 av norsk taksering AS og 25/03/2026 av Kim-Andre Lotterud.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport datert 25/03/2026, befaring utført 19.03.2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kim-Andre Lotterud

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:

- Boligen er trolig fundamentert med naturstein til lastfordelende masser/grunn.
- Hovedbærekonstruksjon i murverk.
- Fasader forblendet med pussede og malte overflater.
- Etasjeskiller er trolig av treverk.
- Saltakkonstruksjon tekket med takplater/takstein.
- Felles trappegang uten heis.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad (Overflate vegger og himling):
- TG2 vurderes på bakgrunn av alder på overflater i rommet.

Bad (Overflate gulv):
- TG2 vurderes ut fra alder på overflatene og at det ikke er fungerende luftespalte til rommet.

Bad (Membran, tettesjiktet og sluk):
- TG2 vurderes da membran har passert sin forventede levetid.

Kjøkken:
- TG2 vurderes på bakgrunn av alder på kjøkkeninnredningen samt at det er montert ventilator med kullfilter.

Vinduer og ytterdører:
- TG2 vurderes ut fra alder på vinduer og dører i boligen.

VVS:
- TG2 vurderes ut fra alder på røranlegget.

Ventilasjon:
- TG2 vurderes da tilluft, avtrekk og luftutveskling ikke er vurdert som tilfredsstillende i boligen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
- Bereder er trolig plassert i teknisk rom i fellesareal. Ikke befart.

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

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

Lamper, ovner, hvitvarer, seng og sofa kan inngå i handel om kjøper er interessert.

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.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 512 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 079,- 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 1 355 123,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 420 491,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Stensberggaten 23 Sameie, orgnr. 974480611

Om sameiet
Sameiet består av 20 seksjoner og fremstår som et veldrevet sameie med ordnet økonomi.

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 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.

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.

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

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.

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
Borettslaget 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 20 875,- 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
Boligen er tidligere omgjort fa kontorlokaler til leilighet med ferdigattest datert 20.06.2011.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkkenet er flyttet til det som tidligere var soverom, og soverommet er flyttet til der kjøkkenet var.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig 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/

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

Dovregata 3 - påbygg og bruksendring av bakgårdsbygning til bolig
Saksnummer: 202607463
Det er sendt søknad om rammetillatelse.

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:

301/217/349/17:
23.06.1936 - Dokumentnr: 303143 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2026 - Dokumentnr: 801659 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

18.01.1989 - Dokumentnr: 3504 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 17
Formål: Næring
Sameiebrøk: 145/1724
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 17
Formål: Næring
Sameiebrøk: 73/1724

27.06.2016 - Dokumentnr: 578154 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1724

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 045,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 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 23A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

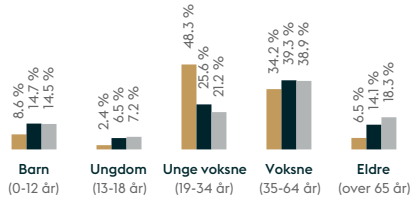
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	3 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 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 (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 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 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Stensberggata 23 A
0170 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 25/03/2026

Blåbærskogen 57
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 349
Hjemmelshaver:	Peder Christian Grendstad Engelsen
Seksjonsnummer:	17
Festenummer:	0
Andelsnummer:	0
Byggeår:	1896
Tomt:	450 m² (felleseie) m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut Tellsgård
Befaringsdato:	19.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt for sameiet på 450 m². Felles indre gårdsrom/bakgård opparbeidet med beplantning, trær, steinheller og sykkelparkering. Adkomst via felles asfaltert portrom.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er trolig fundamentert med naturstein til lastfordelende masser/grunn. Hovedbærekonstruksjon i murverk. Fasader forblendet med pussede og malte overflater. Etasjeskiller er trolig av treverk.
Saltakkonstruksjon tekket med takplater/takstein. Felles trappegang uten heis.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår generelt i normalt god stand ut fra boligens alder.
Boligen har ett vedlikeholdsbehov som må påregnes på bakgrunn av alder. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: Ildsted og elektrisk oppvarming

Takhøyder:
Entre/gang: 2,73 meter.
Soverom: 2,81 meter.
Bad: 2,47 meter.
Stue: 2,75 meter.
Kjøkken: 2,78 meter.

DOKUMENTKONTROLL:
Oppdragsgivers opplysninger
Fremlagt dokumentasjon
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Entre/gang: Laminatgulv. Malt strie/panel på vegger. Slett malt tak.
Soverom: Laminatgulv. Malt strie vegger. Takessplater i tak.
Bad: Fliser gulv og vegger. Takessplater i tak.
Stue: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Kjøkken: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak. Fliser mellom overskap og underskap.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingslovens siste revisjon.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har opplyst om følgende:
- Vinduer fra 1986.
- Bad fra 2000.
- Kjøkken fra 2021.
- EL-anlegg fra 2021.

Kommentarer takstmann:
Kjøkken er opplyst oppgradert med nye fronter.
Fremlagt samsvarserklæring elektro på følgende: Kontroll av elektrisk i stue og kurs for platetopp. Anlegget er av ukjent alder.

FELLESKOSTNADER:

Ikke fremlagt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Plan 1	51	0	0	0
Bod i fellesareal plan 1	0	1	0	0
Bod i fellesareal plan U	0	3	0	0
SUM BYGNING	51	4	0	0
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre/gang, soverom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e:

Bod i fellesareal i plan 1 og plan U.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er oppmålt med laser.

Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Ingen biloppstillingsplass i tilknytning til boligen.

Boder i fellesareal i plan 1 og plan U er medregnet i boligens BRA-e.
Boder er omtrentlig oppmålt.
Det er ikke foretatt kontroll av om boder tilhører leiligheten.

Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.
Arealmålingen er utført i henhold til NS 3940, men det kan forekomme avvik på grunn av uregelmessige bygningsformer, uklare definisjoner av rom, samt begrensninger i måleutstyr, noe som kan påvirke nøyaktigheten.
Avvik vil kunne forekomme på bakgrunn av dette.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og ca 4 grader. Ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold.
Befaring er gjort inne i leiligheten og boder i fellesareal..

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Knut Tellsgård, Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

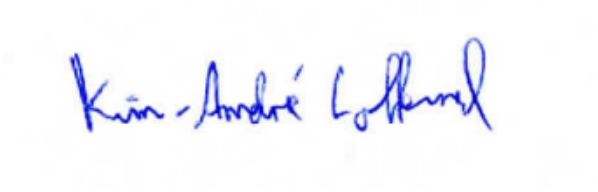
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

25/03/2026



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger. Takessplater i tak.
Flis på vegger. Enkel test antyder ikke bom (dårlig limt) ved banketest.
Overflate himling (tak): Ingen fuktmerker registrert i tak.

Bad utstyrt med følgende:
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Servantskap.
- Dusj med svingbare dører.
- Gulvstående toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk med ventil i tak. Ventilasjon er vurdert nærmere i
punkt "6.3 Ventilasjon".

Overflatene fremstår generelt i normalt god stand ut fra alder.

Merknader: TG2 vurderes på bakgrunn av alder på overflater i rommet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes generelt som tilfredsstillende i dusjsonen. Det er
målt en total høydeforskjell på 28mm i rommet. Fallet vurderes til å være lite utenfor dusjsonen.

Tett sokkel mot dusj som forhindrer bruksvann i å ledes til sluk.
Funksjonskravet er allikevel vurdert til å være ivaretatt da terskel er vesentlig høyere enn kant mot dusj.

Enkel test antyder ikke bom (dårlig limt) i flis ved banketest på gulvet.

Dør er montert lavere enn baderomsgulvet, noe som gjør at det mangler fungerende luftespalte (tilluft) til rommet).

Overflatene fremstår generelt i normalt god stand ut fra alder.

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på overflatene og at det ikke er fungerende luftespalte til rommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk montert i dusjsonen.
Membran ser ut til å være klemt i sluk iht normal utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom uten utslag på fuktighet.

Normal levetid membran er 20 år

Merknader: TG2 vurderes da membran har passert sin forventede levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent alder
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av ukjent alder. Opplyst oppgradert med nye fronter i 2018.

Slette fronter og frittstående hvitevarer.
Benkeplate av treverk.

Ventilator med kullfilter. Ikke tilkoblet avtrekkskanal.

Det registreres normalt vanntrykk i kjøkkenkran og god avrenning fra avløp, ved visuell besiktigelse.

Ikke montert Waterguard. (Automatisk lekkasjestopper) Anbefales montert.

Merknader: TG2 vurderes på bakgrunn av alder på kjøkkeninnredningen samt at det er montert ventilator med kullfilter.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Øvrige rom i boligen fremstår generelt i normalt god stand ut fra boligens alder.
Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad ut fra boligens alder.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflater:
Entre/gang: Laminatgulv. Malt strie/panel på vegger. Slett malt tak.
Soverom: Laminatgulv. Malt strie vegger. Takessplater i tak.
Stue: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Kjøkken: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak. Fliser mellom overskap og underskap.

Stedvis knirk i gulv registrert.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fra 1986 ut fra merking i spacer/annen merking på vinduer.
Entredør er av eldre dato. Ukjent alder.

Følgende oversikt:
Entre: Leilighetsdør av eldre dato. Brannklassifisering er ukjent.
Soverom: Ett stk to lags vindu fra 1986. Åpningsbart.
Stue: To stk to lags vinduer fra 1986. Åpningsbare.
Kjøkken: Ett stk to lags vindu fra 1986. Åpningsbart.

Noen vinduer er harde å åpne/lukke.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 40 år

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på vinduer og dører i boligen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Røranlegg av ukjent alder, men tydelig av eldre dato.
Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

Kobberrør der rør er synlige.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og generelt god avrenning på avløpet ved funksjonstest.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Hovedstoppekran er trolig plassert i fellesareal og er ikke funksjonstestet.
Registrert stoppekraner i inspeksjonsluke på bad. Ved funksjonstest stenger vannet etter hensikten.
Vannrør er stort sett skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor satt på grunnlag av forventet tilstand i forhold til bygningsdelens alder.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader: TG2 vurderes ut fra alder på røranlegget.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent alder

Bereder er trolig plassert i teknisk rom i fellesareal. Ikke befart.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad.

Følgende oversikt:
Entre/gang: Ingen ventilasjon.
Soverom: Ventil i vindu.
Bad: Mekanisk avtrekk.
Stue: Ventiler i vinduer.
Kjøkken: Ventiler i vinduer. Ventilator med kullfilter.

Tilluft, avtrekk og luftveksling er generelt vurdert som tilfredsstillende i boligen ut fra boligens oppføringstidspunkt. Skal man tilfredsstille dagens krav til ventilasjon må det gjøres tiltak i hele boligen.

Merknader: TG2 vurderes da tilluft, avtrekk og luftutveksling ikke er vurdert som tilfredsstillende i boligen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021 (Se samsvarserklæring)

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i entre/gang.

Automatsikringer.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

Åpent anlegg.

Samsvarserklæring er for det elektriske anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende:
Bravida Norge AS: Kontroll av elektrisk i stue og kurs for platetopp.

Ikke fremlagt samsvarserklæring for resterende deler av anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført ELkontroll av autorisert foretak.

Merknader: Årsak: Det elektriske anlegget er utført som et åpent anlegg med automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring fra Bravida Norge AS for kontroll av stue og ny kurs til platetopp, men det mangler tilsvarende dokumentasjon for de resterende delene av anlegget.

Risiko: Fravær av fullstendig dokumentasjon medfører at den tekniske utførelsen og sikkerhetstilstanden for store deler av anlegget er uavklart. Dette gir en risiko for at feil eller svakheter i den eldre delen av installasjonen ikke er avdekket, noe som kan medføre fare for varmgang ved belastning over tid.

Konsekvens: Den tekniske tilstanden for anlegget som helhet er uavklart. Innebærer en usikkerhet knyttet til elsikkerheten og ett behov for en grundig gjennomgang for å avklare
omfanget av eventuelle utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anses som nødvendig med en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektroinstallatør for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare behovet for eventuelle tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes på bakgrunn av alder på overflater i rommet.

Årsak: Veggflater består av fliser og himling har takessplater. Tilstandsgraden er satt fordi overflatene har passert sin forventede brukstid og bærer preg av normal slitasje i henhold til alder. Overflatene fremstår ellers visuelt intakte på befaringsdagen.

Risiko: Siden overflatene er gamle, kan man ikke forvente at de tåler like mye som nye materialer. Det er ingen synlige skader nå, men alderen gjør at man må følge ekstra godt med.

Konsekvens: Forholdet betyr i praksis at man har et bad med eldre overflater som krever mer forsiktighet enn et nytt bad. Vurderingen må ses i sammenheng med at badet ellers er modent for oppgradering.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å bruke rommet med normal forsiktighet. Man bør sjekke overflater og overganger jevnlig for å oppdage eventuelle endringer.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes ut fra alder på overflatene og at det ikke er fungerende luftespalte til rommet.

Årsak: Gulvet utenfor dusjsonen er vurdert til å ha lite fall. Det er montert en tett sokkel mot dusjen som hindrer vann på øvrig gulv i å ledes naturlig til sluk. Videre er baderomsdøren montert så lavt at det mangler fungerende luftespalte for tilluft til rommet

Risiko: Manglende fall og tett sokkel medfører risiko for stående vann ved lekkasje eller søl utenfor dusjsonen. Mangelfull tilluft gir risiko for utilstrekkelig luftutveksling, noe som kan føre til vedvarende høy luftfuktighet og kondensskader over tid.

Konsekvens: Forholdet betyr at baderommets evne til å lede bort vann ved uforutsette hendelser utenfor dusjsonen er nedsatt. I praksis innebærer den manglende luftespalten at ventilasjonen ikke fungerer med full kapasitet, noe som påvirker inneklimaet i våtrommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere en fungerende luftespalte for tilluft ved å etablere en rist i dørbladet. Ved vannsøl på gulvarealet utenfor dusjsonen må vannet fjernes manuelt da det ikke ledes til sluk.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

TG2 vurderes da membran har passert sin forventede levetid.

Årsak: Våtrommet har passert sin forventede tekniske levetid på 20 år, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg for tettesjiktet. Membranen er visuelt vurdert som korrekt klemt i sluket, men selve tettesjiktet og mansjettene er skjult bak flisene og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Risiko: Ved passert levetid øker sannsynligheten for at tettesjiktet har mistet sin funksjon. Noe som gir fare for lekkasjer ved rørgjennomføringer og overganger. Manglende dokumentasjon medfører at membranens faktiske kvalitet og gjenværende funksjonstid er ukjent.

Konsekvens: Våtrommet har nådd ett nivå hvor teknisk funksjonssvikt må påregnes. Dette betyr i praksis at badet er klart for utskifting. En fullstendig oppgradering av våtrommet bør planlegges for å sikre en forskriftsmessig løsning.

Anbefalt tiltak: Det er vurdert som nødvendig med fullstendig rehabilitering av våtrommet for å kunne tilfredsstille dagens krav. Inntil renovasjon utføres bør overflater overvåkes nøye for tegn til lekkasje, og man bør utvise forsiktighet ved bruk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes på bakgrunn av alder på kjøkkeninnredningen samt at det er montert ventilator med kullfilter.

Årsak: Kjøkkenet har ukjent alder på stammer og tekniske installasjoner, selv om fronter ble fornyet i 2018. Det er montert ventilator med kullfilter uten avtrekk til friluft, og det er ikke installert automatisk lekkasjestopper

Risiko: Ukjent alder på vannførende deler medfører en høyere sannsynlighet for svikt i rørkoblinger og armatur over tid. Fravær av lekkasjesikring betyr at eventuelle lekkasjer under benk ikke vil stanses automatisk. Kullfilterventilator gir begrenset fjerning av matos ved matlaging.

Konsekvens: Forholdet betyr at deler av kjøkkenet har en uavklart restlevetid. I praksis innebærer dette at kjøper selv må overvåke installasjonene for tegn til lekkasje, og at inneklimaet på kjøkkenet kan påvirkes av manglende mekanisk avtrekk til friluft.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper (Waterguard) som et skadeforebyggende tiltak. Kjøper bør planlegge for en oppgradering. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for bedre fjerning av matos.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes ut fra alder på vinduer og dører i boligen.

Årsak: Boligens vinduer er fra 1986, basert på merking mellom glass. Leilighetsdøren i entre er av eldre dato med ukjent alder og ukjent brannklassifisering. Det er registrert at enkelte vinduer er tunge å betjene ved åpning og lukking.

Risiko: Vinduer og dører som er 40 år gamle har passert sin forventede tekniske levetid. Dette medfører økt sannsynlighet for punkterte glass, morkne tetningslister og svikt i lukkemekanismer. En ytterdør med uavklart brannklasse gir risiko for manglende motstand mot brannsmitte ved en eventuell brann i oppgangen.

Konsekvens: Forholdet innebærer at vinduer og entredør har nedsatt isolasjonsevne og bruksvennlighet sammenlignet med moderne vinduer og dører. Eldre vinduer er erfaringsmessig vesentlig mer trekkfulle enn nye vinduer. I praksis betyr dette at det bør påregne utskifting av vinduer og dører.

Anbefalt tiltak: Det anses som nødvendig å planlegge for utskifting av vinduer fra 1986 og leilighetsdøren. Inntil utskifting skjer bør lukkemekanismer smøres og justeres for å bedre funksjonaliteten. Det anbefales å avklare detaljer med sameiet før en eventuell utskifting.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

TG2 vurderes ut fra alder på røranlegget.

Årsak: Røranlegget har ukjent alder, men fremstår visuelt som å være av eldre dato. Installasjonene er i hovedsak skjult i bygningsmassen og det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelse eller senere endringer.

Risiko: Ved ukjent alder på et eldre anlegg øker sannsynligheten for teknisk svikt og lekkasjer i skjulte konstruksjoner uavhengig av dagens visuelle funksjon. Siden store deler av anlegget er utilgjengelig for inspeksjon, er det en risiko for svekkelser som ikke oppdages før det oppstår en akutt vannskade.

Konsekvens: Forholdet innebærer at anlegget har en uavklart teknisk tilstand. Det er en usikkerhet knyttet til anleggets restlevetid og behovet for eventuelle tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales en teknisk gjennomgang av røranlegget utført av autorisert rørlegger for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og vurdere behovet for eventuelle tiltak.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da tilluft, avtrekk og luftutveskling ikke er vurdert som tilfredsstillende i boligen.

Årsak: Boligen er basert på naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad. Det er registrert ventiler i vinduer i stue, soverom og kjøkken. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator uten avtrekk til friluft.

Risiko: Eldre prinsipper for ventilasjon gir en mindre kontrollert luftutveksling enn moderne, balanserte anlegg. Dette innebærer at boligen er mer avhengig av eksterne faktorer som værforhold for å oppnå optimal luftsirkulasjon.

Konsekvens: Ventilasjonsløsningen fungerer i samsvar med kravene som gjaldt da boligen ble bygget, men har lavere kapasitet enn dagens tekniske løsninger. Betyr at boligen har en enklere teknisk standard som krever mer bevissthet rundt lufting for å opprettholde ønsket inneklima sammenlignet med en nyere bolig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påse at luftespalter i vinduer står i åpen posisjon for å sikre luftgjennomstrømning. Dersom man ønsker ett inneklima tettere opp mot dagens standard bør det vurderes å oppgradere ventilasjon i hele boligen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Peder C G Engelsen	9578-5999-4-2239953	2026-07-06 13:05:03

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
6. juli 2026

Oppdragsnummer
5-0576/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensberggata 23A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Peder Engelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

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: 1900606
Forsikret i: If Forsikring

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: Ukjent, arbeidet ble utført i år 2000 og er beskrevet i en tilstandsrapport.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er beskrevet i en tilstandsrapport da jeg kjøpte leiligheten, firmaets navn er ikke oppkjent. Arbeidet ble utført i år 2000. Ny vifte installert på bad 24/10/2024

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømline AS la ny 25A kurs til induksjonskomfyr, skjult elektrisk anlegg i kjøkken, nye stikkontakter i gang, soverom, stue og kjøkken, montering av komfyrvakt og etablering av jordfeilbryter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført av Bravida AS Norge i februar/mars 2026.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ny parkett med laminatgulv og skiftet ut glassfiberstrier på vegger med veggfornyere.

---

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: Ved tilstandsrapport fra 25/03/2026 er bad vurdert til TG2 ut fra alder på overflatene og at det ikke er fungerende luftespalte i rommet. Det var ikke påvist fuktskader eller sprekker i fuger. Ikke påvist riss eller sprekker. Andre av ovenfornevnte forhold ikke nevnt. Gulvet utenfor dusjsonen vurdert til å ha lite fall.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avløpssystem i leilighetskomplekset er gammelt. Røranlegget bærer preg av stor variasjon i alder og type materialer. Det er anbefalt at røranlegget nullstilles i et felles rør- og våtromsprosjekt i løpet av kommende ti års periode fra dato på tilstandsrapport fra OBOS 29.03.2022

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

Nei

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

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt veggdyr i soverom høsten 2022, 05.01.2023 ble samtlige tekstiler, seng og sofa fryst av skadedyrskontroll (Anticimex) som resulterte i at skadedyrene ble bekjempet. Rottesikring i bakgård utført av Anticimex.

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: 15.01.2021 av norsk taksering AS og 25/03/2026 av Kim-Andre Lotterud

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport datert 25/03/2026, befaring utført 19.03.2026

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: 5-0576/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Peder C G Engelsen	**2026-07-06**

Identifikasjon

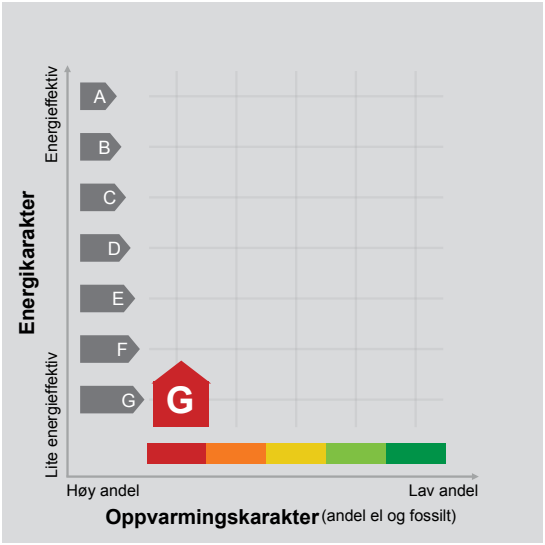
Peder C G Engelsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stensberggata 23B
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533306
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c2ad79a5-0990-4770-97c7-c183ce7f2f1b
Dato	10.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0576/25 . Vår ref.: 1416-1-17 Dato: 03.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stensberggaten 23 Sameie
Organisasjonsnr:	974480611
Seksjonseier:	Engelsen, Peder Christian Grendstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Stensberggata 23 A, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	17
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: 4 079,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv/internett	542,00	
Felleskostnader	3 537,00	

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:	165,-
Fradragsberettigede kostnader:	152,-
Annen formue:	20 875,-
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%)**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 13.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200912091-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23	Eiendom:	217/349
Tiltakshaver:	Eduard Grieg	Adresse:	Inkognitogata 30 B, 0256 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSBERGGATA 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2010 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:
Eduard Grieg, Inkognitogata 30 B, 0256 OSLO, eddiegrieg@mac.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201506607-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 25.06.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23B	Eiendom:	217/349/0/0
Tiltakshaver:	ASTRID HAUGEN	Adresse:	STENSBERGGATA 23 B, 0170 OSLO
Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS	Adresse:	Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSBERGGATA 23 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506607			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan kjeller og snitt	100	08.05.2015	1/9

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til
ASTRID HAUGEN, STENSBERGGATA 23 B, 0170 OSLO, kunstastrid@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Fredrik Granberg	2025/13246-4	Jørgen Ekseth Lundsaunet	27.11.2025

Adresse: Stensberggata 23B
Eiendom: 217/349
Tiltakshaver: STENSBERGGATEN 23 SAMEIE
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS

Ferdigattest - Stensberggata 23 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 24.11.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
202555137_1_8_Situasjonsplan
202555137_1_12_Plan_3_etasje
202555137_1_13_Snitt
202555137_1_14_Fasade
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
STENSBERGGATEN 23 SAMEIE, Natalia Harstveit

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201506607-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 25.06.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23B	Eiendom:	217/349/0/0
Tiltakshaver:	ASTRID HAUGEN	Adresse:	STENSBERGGATA 23 B, 0170 OSLO
Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS	Adresse:	Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSBERGGATA 23 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506607			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan kjeller og snitt	100	08.05.2015	1/9

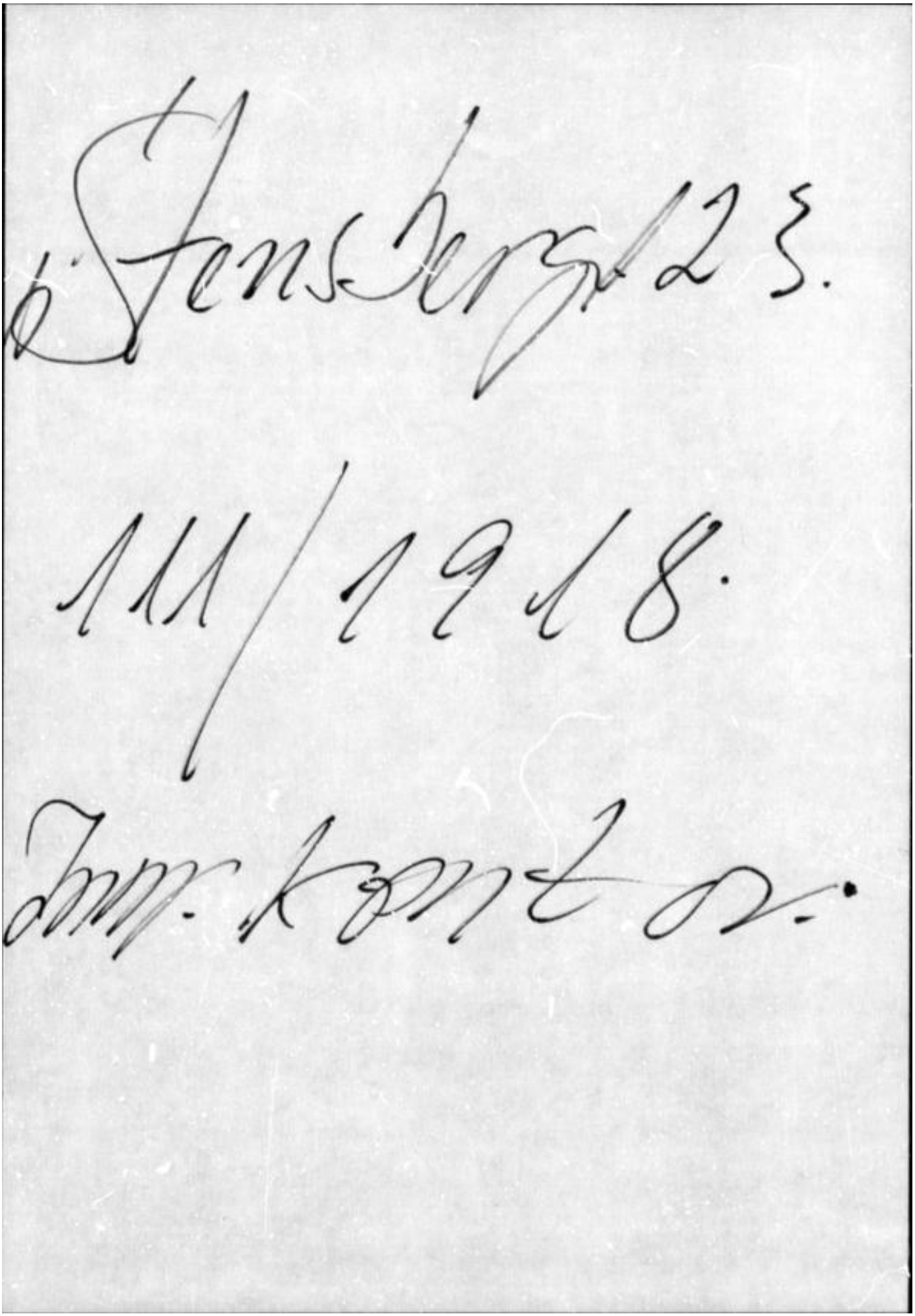
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til
ASTRID HAUGEN, STENSBERGGATA 23 B, 0170 OSLO, kunstastrid@gmail.com



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

B. I. No. 330 / 1918

Expeditions-Dokument.

angaaende Gjeldsløftning og indredning i kontor i tidl. butik.

paa Matr.-No. 23 Steensberggt.

Indleveret 12te Marts 1918 Attesteret

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring idet bemærkes, at det er Gjeldet i nævnende Melkebutik, som skal løftes, og at Butikken paa Hjørnet herefter skal benyttes til Melkebutik.

Kristiania 14de Mars 1918
O. Mjelde Holtermann

401 / 1918

Vaar dåroapningene a' og b' igjenmures, og herpaa intet at bemærke.

Kristiania sundhetskommission 19 Mars 1918

J. No. 375 / 1918

Oversendes Hr. Bygningsrådmanden og ferdigsynes godkjendt i Overensstemmelse med Sundhetskommissionens vedkommende Paategning.

Kristiania 23de Mars 1918
O. Mjelde Holtermann

330/1918

Godkjendt som indstillet
25/5. 18

H. J. Sparre.

Stuedalvegen Paategning:
"Tilbakesender Hr. Byggningschefen med Henvisning om Tilladelse til at kunne benytte det tilstødende Rum paa Planen betegnet med "X" — som Rekreasjonsrum for Ihe ved Opsalning av et Fagsparal 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
O. 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 herom.
Kristiania 10de Mai 1918
O. Bjølke Holtermann

Godkjendes i henhold til indstilling.
Kristiania den 13 mai 1918

H. J. Sparre.

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

Stky.

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

Kristiania 15te Mai 1918.

A. Kielland.

684
1918.

Stedet lusrigtigt. Hjørnekafeen benytter nu til lager for kolonialvarer. Ved 2 er anbragt dør til leilighetens entre. Naar kafeen ikke benyttes til nedsalg av kolonialvarer finner jeg intet at bemerke.
Kristiania Sundhetskommission 21 Mai 1918

690.
1918.

J. Nordtvedt

P. Wolfhagen

T. D. J. No. 306/95
6 Bilag

Anmeldelse
5 Tegninger

2406/95 = 2435/95

Expeditions-Dokument

angaaende Taarnopbygning

paa Matr.-No. 23 Storgaden

Indleveret 24de Sept 95 Attesteret

Oversendes Hr. Overingeniørchefen
til Erklæring.

Christiania 25de September 95
for Chr. Linthoe
O. Bjelke Gaatemaan

454/95 Intet at bemærke
p. m. v.
Theodor Gallis

Overmaales Eders Ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Planen eller Klausulen.
Skulde for hver Troppe efterregnet og fundet rigtig
Tegn hvad Anmeldelsen oplyser agtes Taarnet som
paa Orienteringsplanen er skraveret med Blyant
delt i 2 Dele. Indstilles til Approbation.

566/95

Christiania den 26 September 1895
Chr. Linthoe

Overmaales hr. stadskonduktøren.
Intet at bemærke.
Chra 28/9 95

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 464/95 INGENIØR

2406/95

Bol. 95 I.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 3die Oktober 1895
G Rein

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.06.2025
Siri Karlsen	202554890 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	STENSBERGGATA 23 A-B	Eiendom:	217/349/0/0
Tiltakshaver:	STENSBERGGATEN 23 SAMEIE	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stensberggata 23 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.06.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
STENSBERGGATEN 23 SAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Postboks 9385 Grønland
0135 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201506607-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 25.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23B	Eiendom:	217/349/0/0
Tiltakshaver:	ASTRID HAUGEN	Adresse:	STENSBERGGATA 23 B, 0170 OSLO
Søker:	FERDIGATTEST BYGGESAK AS	Adresse:	Postboks 9385 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSBERGGATA 23 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506607			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan kjeller og snitt	100	08.05.2015	1/9

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til
ASTRID HAUGEN, STENSBERGGATA 23 B, 0170 OSLO, kunstastrid@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM

Dato: 13.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200912091-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23	Eiendom:	217/349
Tiltakshaver:	Eduard Grieg	Adresse:	Inkognitogata 30 B, 0256 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSBERGGATA 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2010 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:
Eduard Grieg, Inkognitogata 30 B, 0256 OSLO, eddiegrieg@mac.com

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Senter Bygg AS
Åmotsbakken
3340 ÅMOT

Dato: 20.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200400898-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erlend Løvøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23A	Eiendom:	217/349/0/0
Tiltakshaver:	Iben Steinsvik	Adresse:	Morud, 3370 VIKERSUND
Søker:	Senter Bygg AS	Adresse:	Åmotsbakken, 3340 ÅMOT
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STENSBERGGATA 23 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig og næring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.06.2011 av:

Erlend Løvøy - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

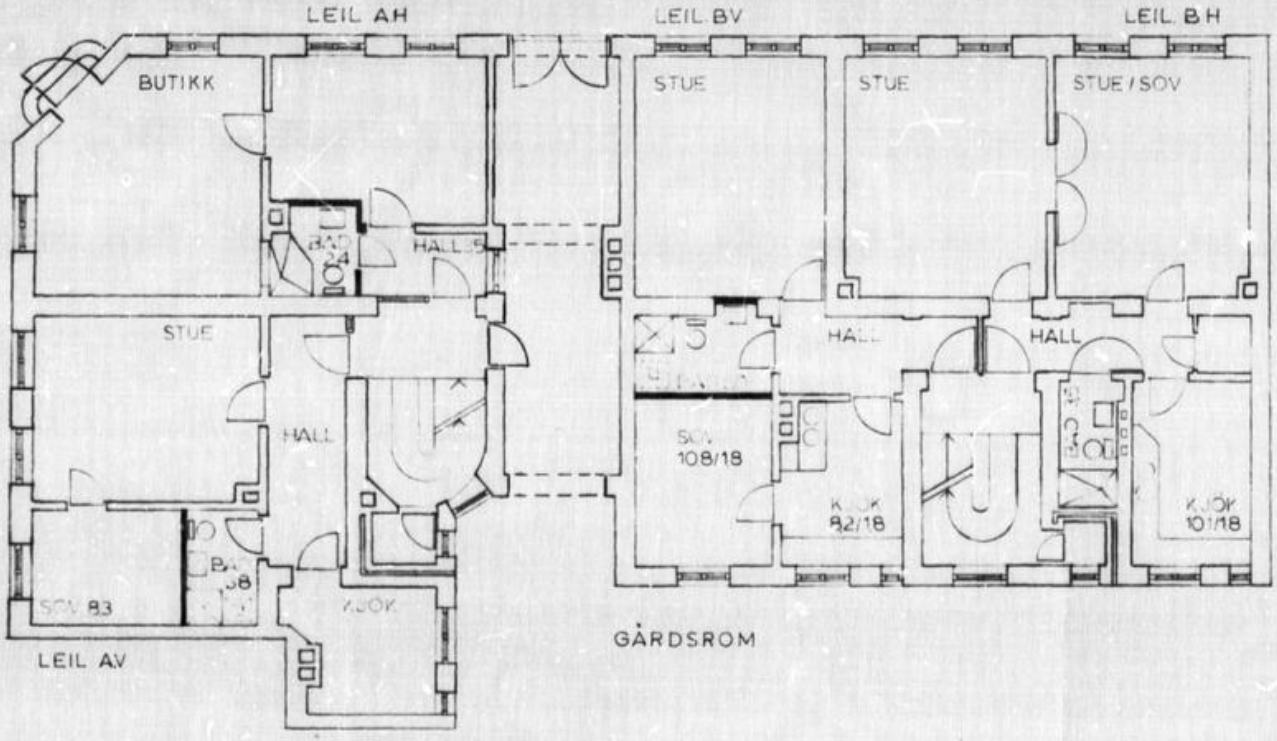
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Iben Steinsvik, Morud, 3370 VIKERSUND

TEGNFORKLARING:
EKSIST VEGG
NY VEGG

DATO 06.02.86
11.02.86

STENSBERGGT.



PLAN 1. ETG.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Innr. leiligheter på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	86/2968
Stensberggata 23		

Byggherre
Eiendom og Miljø A/S
v/A. Strøm Johansen
K. Nielsensv. 88
1163 OSLO 11

Ansvarshavende
Entr.pr. Ivar Engebretsen
2160 VORMSUND

THE/tfn
Dato 25.november 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SK. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

NP BYGG AS
EKEBERGV.1 B
0192 OSLO

Dato: 21 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200100572-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STENSBERGGATA 23	Eiendom:	217/349/0/0
Tiltakshaver:	Gry Øgrim	Adresse:	Reichweins gate 1, 0254 OSLO
Søker:	Hassa Horn Siv.ark.	Adresse:	Normannsgata 44, 0655 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Hans Hermansen
Overing.

Cristina D. Vernhardsson
Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver:

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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.

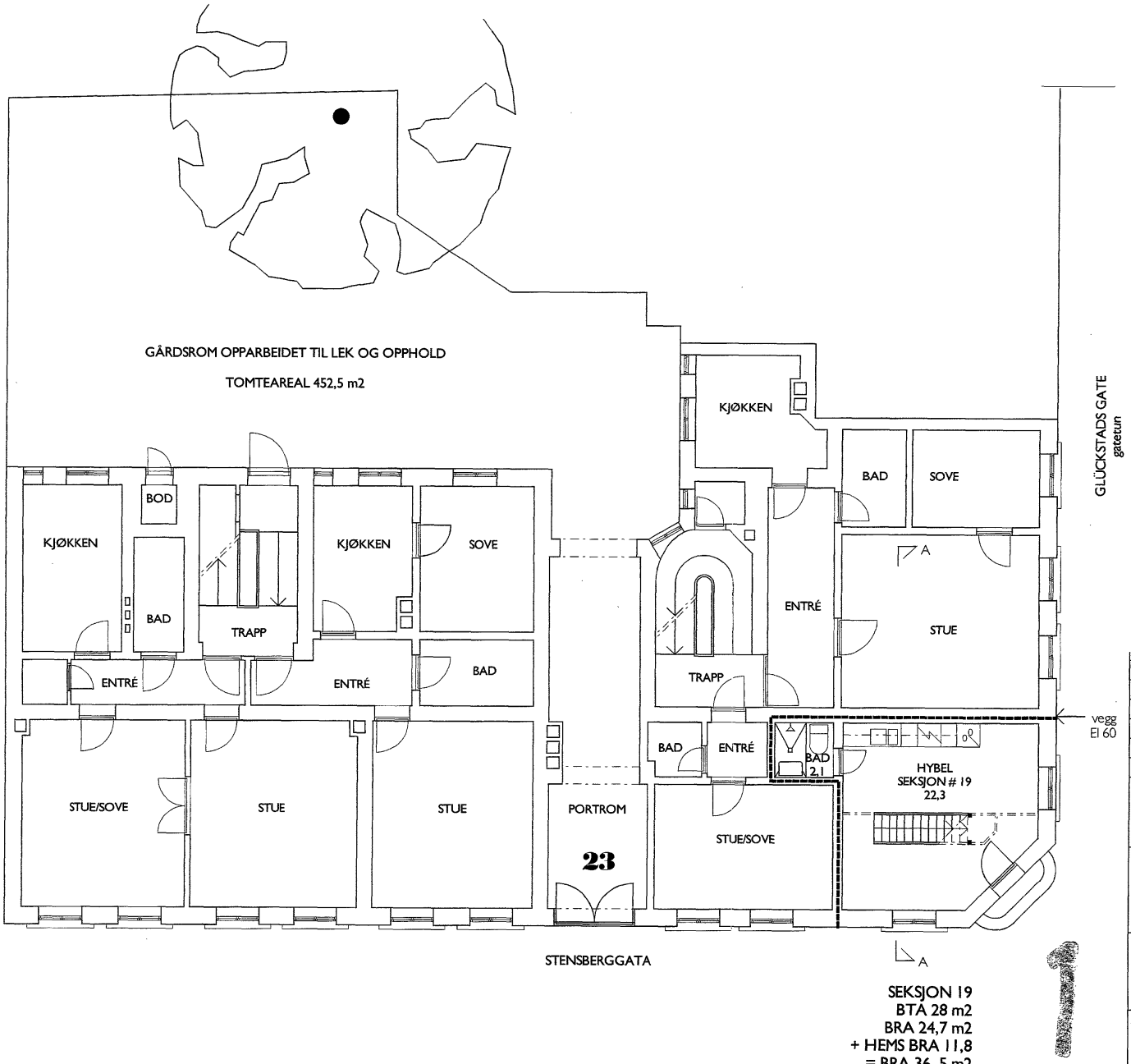
Efter bemyndigelse

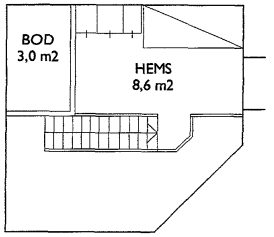
Byg... 5 - MAJ 1936

A.d. til innstilling

Oslo 6/5.36

DATO	UTFØRT	SIGN.
10.01.01	TEK §7-2, §10-31, §10-34	H.h.





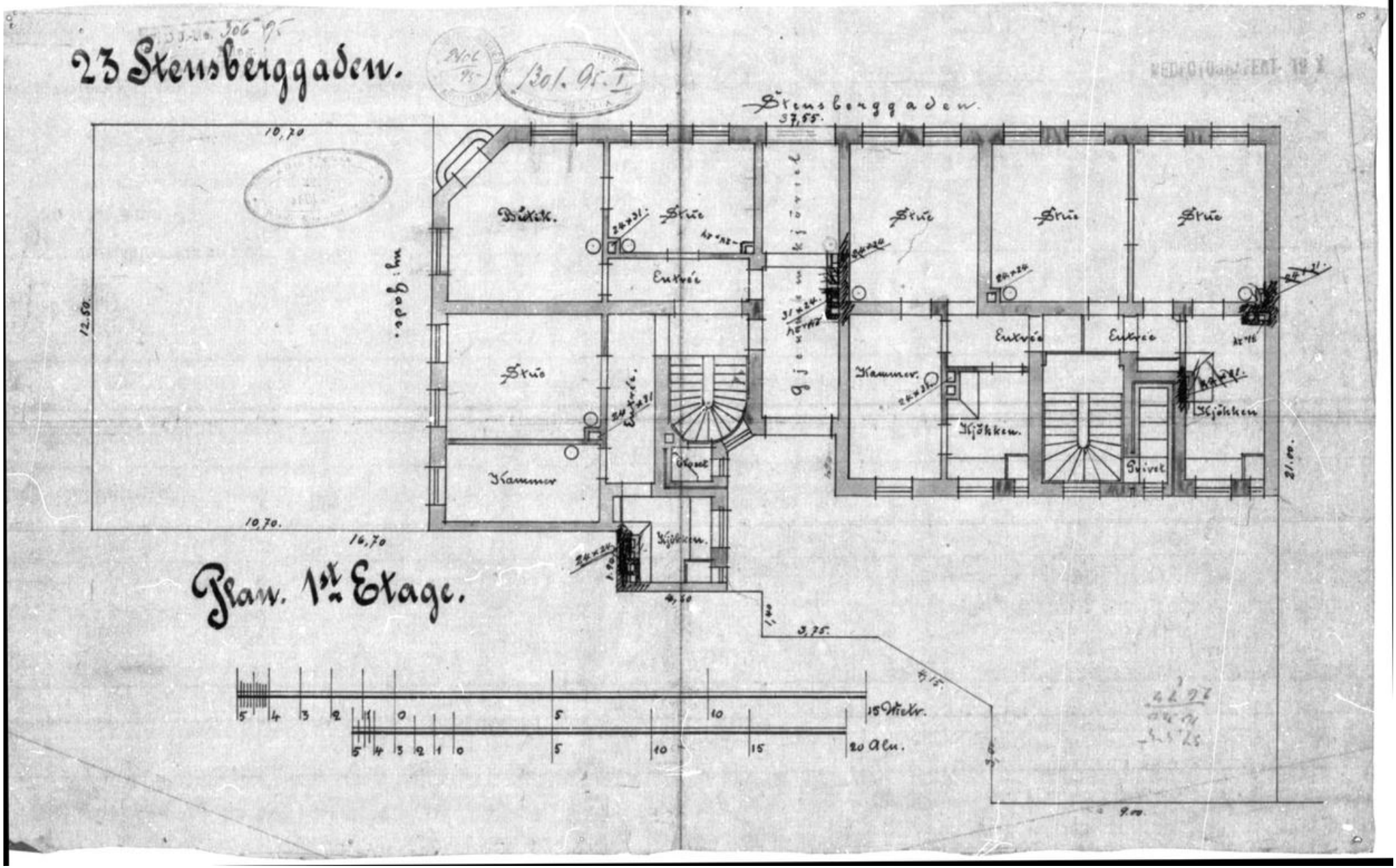
SEKSJON 19
PLAN HEMS

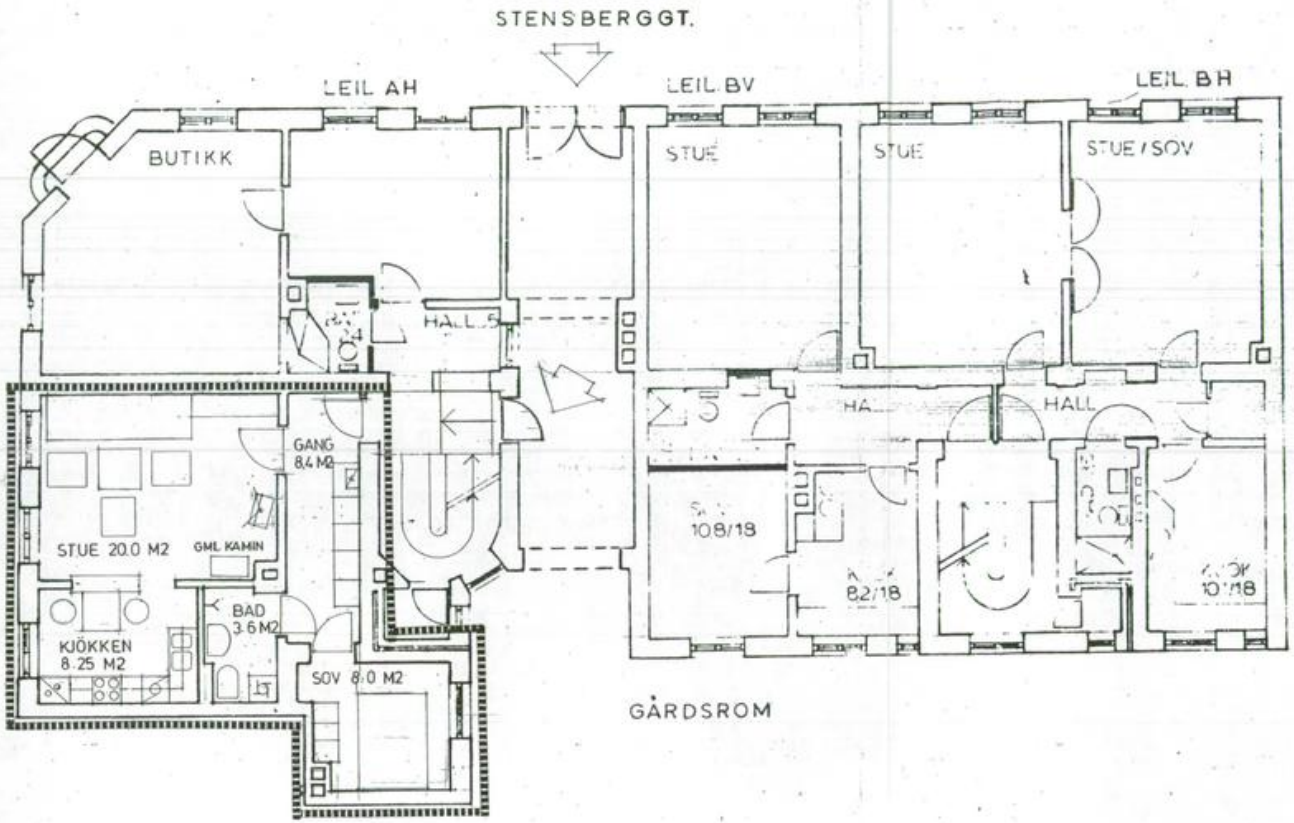
SEKSJON 19
BTA 28 m2
BRA 24,7 m2
+ HEMS BRA 11,8
= BRA 36, 5 m2

E			
D			
C			
B			
A			
	KORRIGERT	SIGN.	DATO

SØKNAD OM TIL–LATELSE TIL TILTAK	DATO 10.01.2001 JOBB # 486
GNR. 217 BNR. 349 STENSBERGG. 23 SEKSJON 19	MÅL 1:100
NY PLAN 1. ETASJE	TEGN. # D-03

Hh sivilarkitekt HASSA HORN
Normannsgata 48 * 0655 Oslo
T: 22 19 08 53 * F: 22 19 78 48
M: 936 90 372 * E: hassa@online.no


23 Stensberggaden.
1301. 95. I
Stensberggaden.
37,55.
10,70
12,50.
10,70.
16,70
Stue
Entrée
Kammer
Kjøkken
Gjennemg.
Plan. 1st Etage.
3,75.
4,15.
9,00
21,00.
15 Meter.
20 Alen.



PLAN 1. ETG.

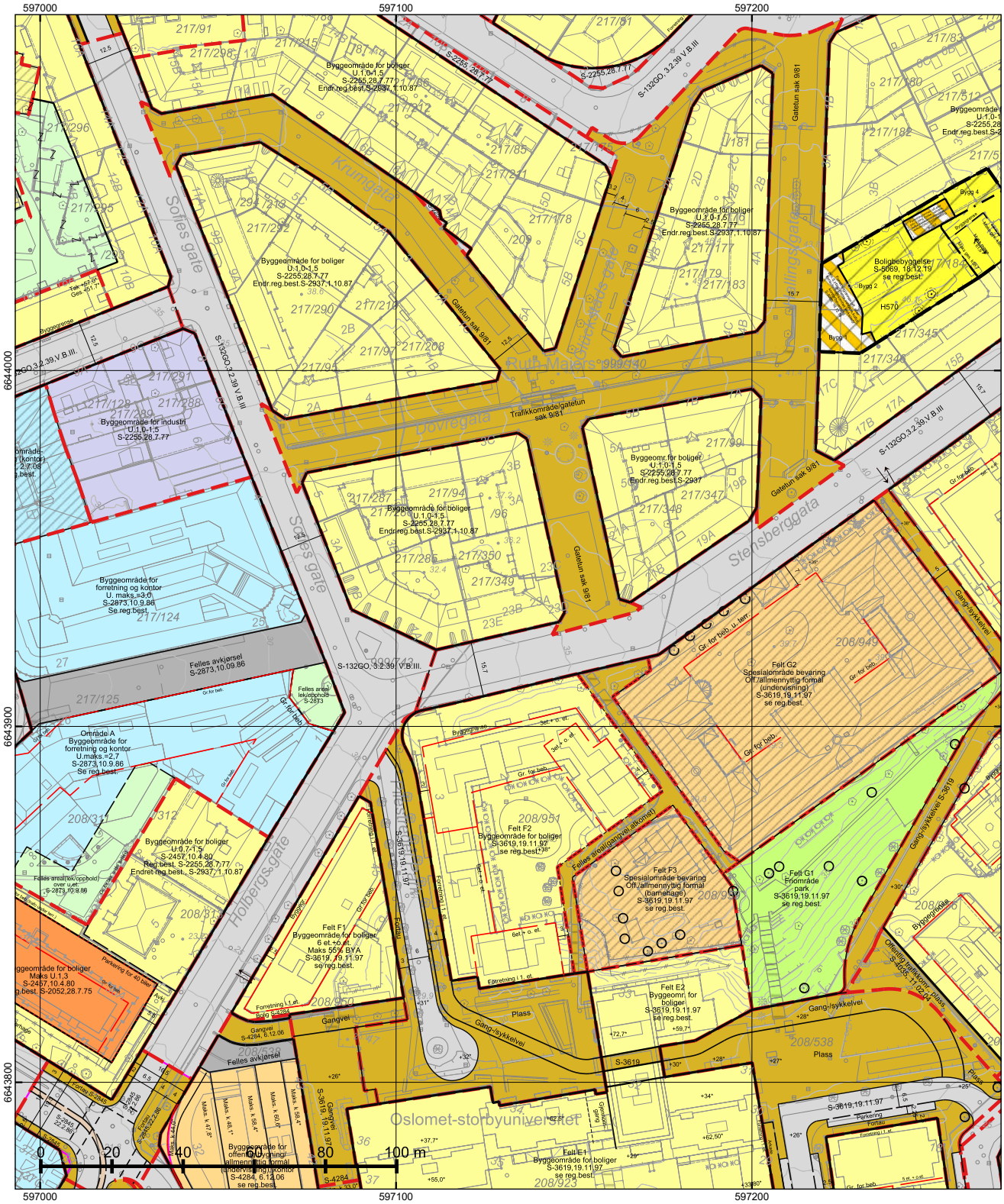
2

STENSBERGGATA 23 A

PLAN AV 1. ETASJE ETTER TILTAKET	
BRUKSENDRING FRA NÆRING TIL BOLIG	
TILTAKSHAVER CLAUS KROG	
MÅL	1:100
DATO	19.11.99
RETTELSER	
SAKSNR.	9906
GNR/BNR/SNR	217/349/17

ARKITEKTKONTORET
TORBJØRN SLETVOLD MNAL NPA
BYGDØY ALLÈ 17 0262 OSLO
TEL.22554722 FAX 22556592

104



*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

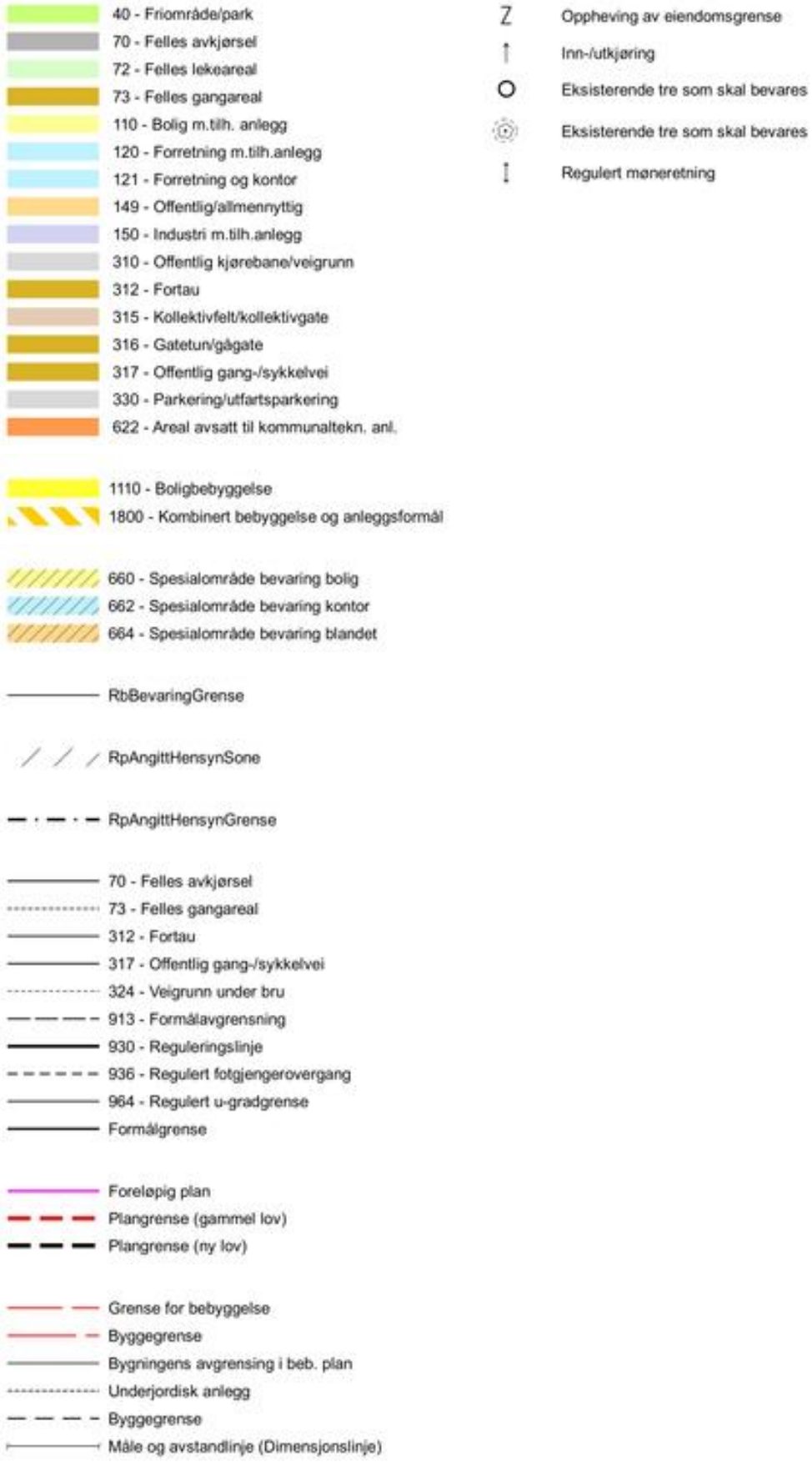
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

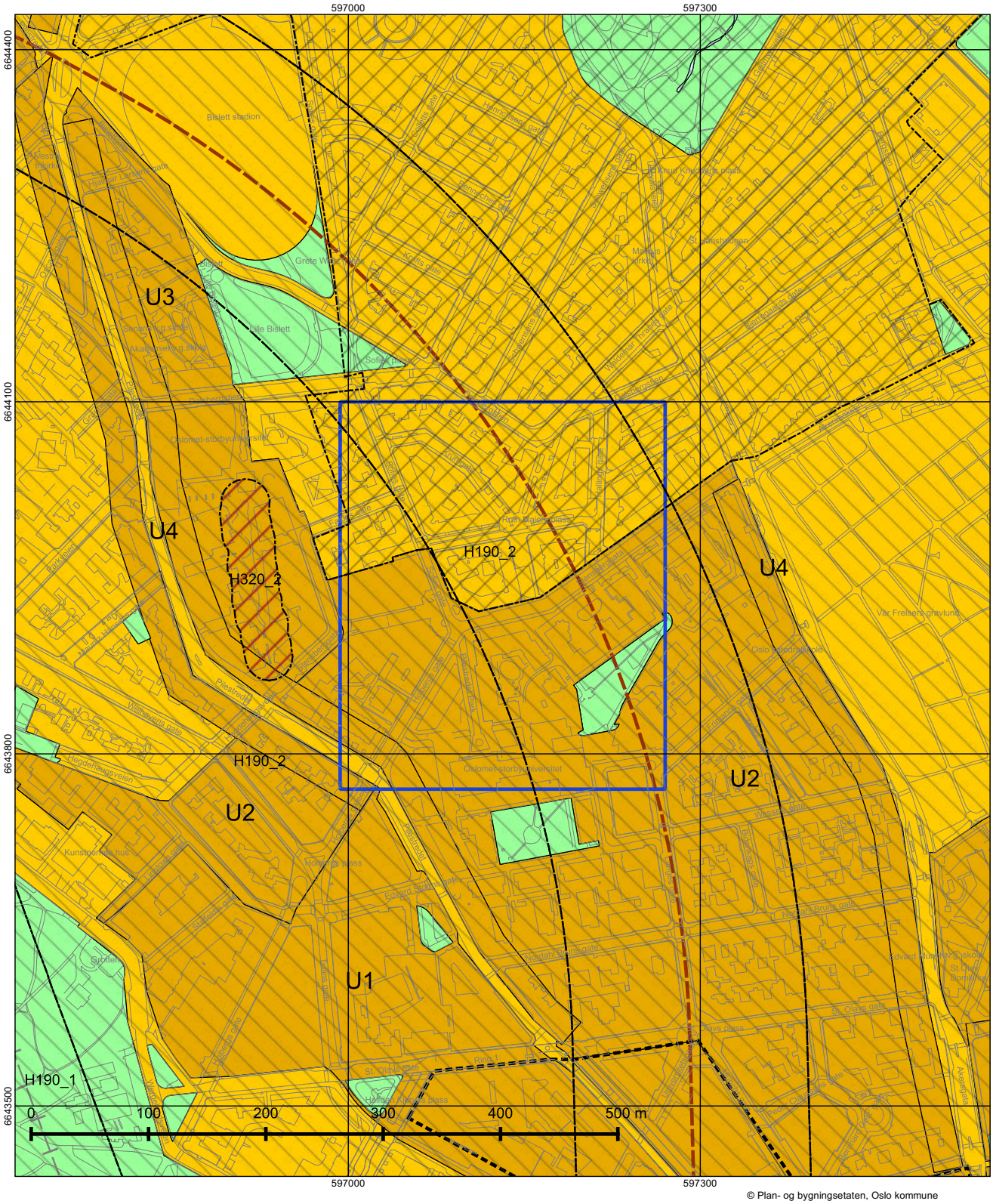
PlottID/Best.nr: 160194/ 86536173
Deres ref.:
Adresse: Stensberggata 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/349

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

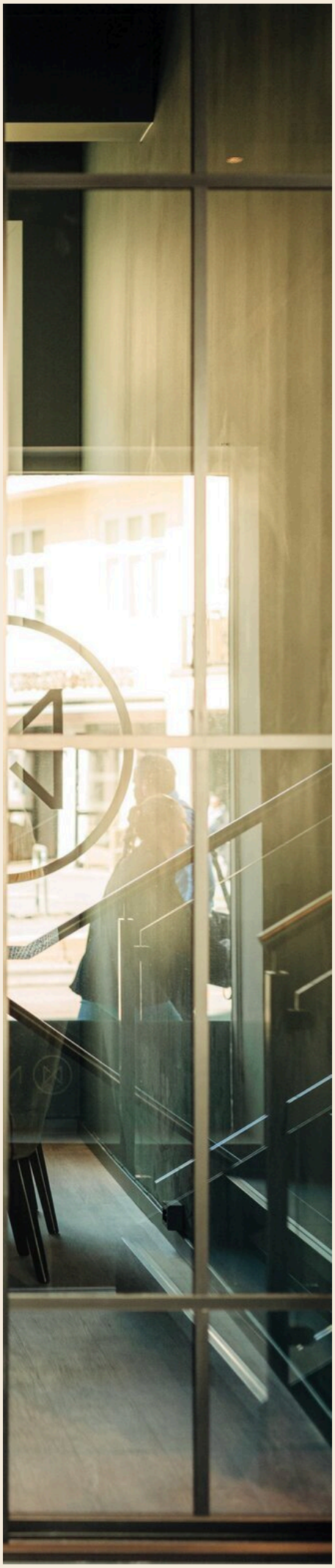


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0576/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensberggata 23A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 349, snr 17 (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
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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