

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Steingrims vei 4 A, 1185 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 160, bnr. 792, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 09.06.2025

Oppdragsnr.: 15467-2830

Referansenummer: DV1129

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2009 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong og har normal god standard og den framstår i dag som pent vedlikeholdt.

Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på avvik og det er gjennomgående registrert TG1 bortsett fra noen TG2 pga alder på membraner på bad, fall på badegulv og ikke synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innbygget systerne.

De byggetekniske konstruksjoner virker ellers godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

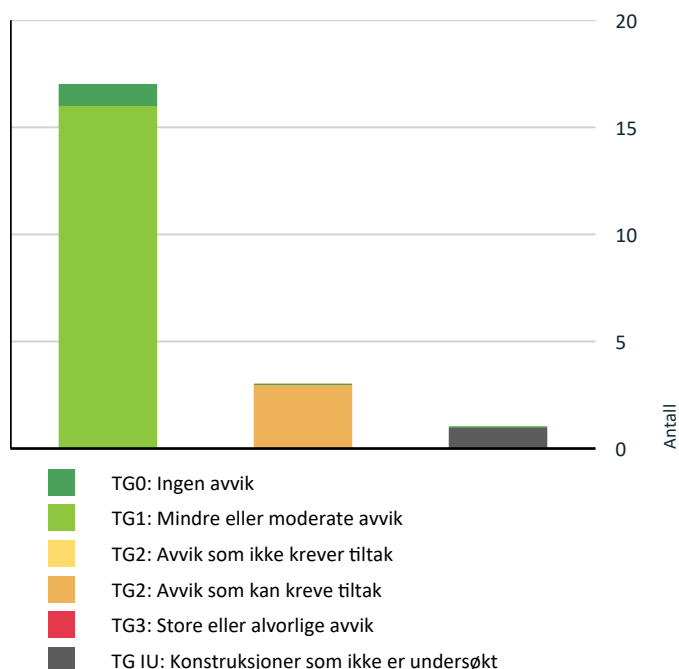
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår

2009

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse gitt 15/10-2009. Ferdigattest utstedt 17/7-2014

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med tre etasjer, kjeller og garasjeanlegg. Adkomst til felles trapperom fra gangvei.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere.
Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk og forblendet med malt teglstein.
Valmet tak i tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.
Støpte trapper og malte murvegger mellom etasjer.
Eiendommen har personheis.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2009

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 8,4m² fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, mur og platekledder vegger med malt strie, og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis montert i stue.



TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

15/15 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Fall på hovedgulv er ca 1:100 og høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er ca 23 mm, Tilstrekkelig fall skal være minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I tillegg kan det nevnes at det er liten åpning i dusjterskel slik at noe vann renner litt ut på gulv ved dusjing. Denne åpningen må være der i tilfelle det skulle bli en lekkasje fra vaskemaskin slik at vann renner til sluk. Ikke noe veien med å lage denne åpningen noe større.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå litt over 15 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopleit leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjhjørne vender mot nabovegg og ut mot fellesarealer.

Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som stekeovn, keramisk koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Ikke montert Water-guard og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleit leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap på bad og stoppekran i kjøkkenbenk.



Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten.
Aggregat plassert i bod.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg gulvvarme på bad og gasspeis i stue.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer 7x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Anlegget er fra byggeår.

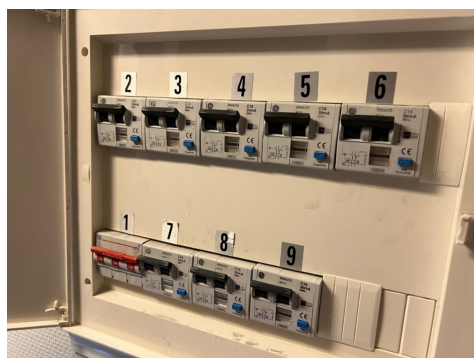
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

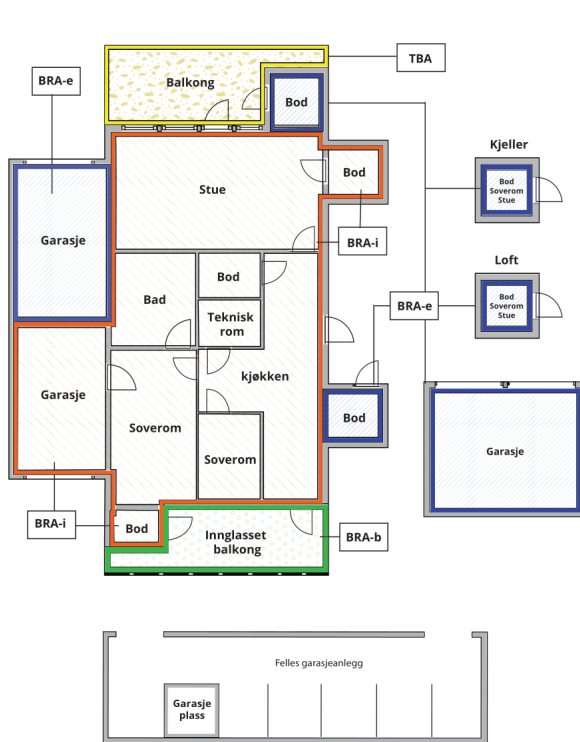
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	8
Kjeller		5		5	
SUM	61	5			8
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	57	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Lasse Haldorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	792		24	3340.4 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Ikke relevant

Adresse

Steingrims vei 4 A

Hjemmelshaver

Ola Haldorsen

Boligselskap

Boligsameiet Steingrims
vei 2-4

Eierandel

61 / 1783

Forretningsfører

Enqvist Eiendom AS Telefon;
22 80 95 95

Organisasjonsnr

994620053

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trerom eiet seksjon beliggende i etablert boligstrøk på Brattlikollen/Karlsrud. Kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger og skoler (alle alderstrinn). Ca 5 minutter med bil til Manglerud eller Lambertseter Senter med varierte og allsidige servicetilbud. Kort vei til Østensjøvannet med turvei rundt og til Østmarka med flott turterreng sommer som vinter samt lysløyper og badevann. Brannfjell og Ekebergssletta i gangavstand.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 24 i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79697447			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

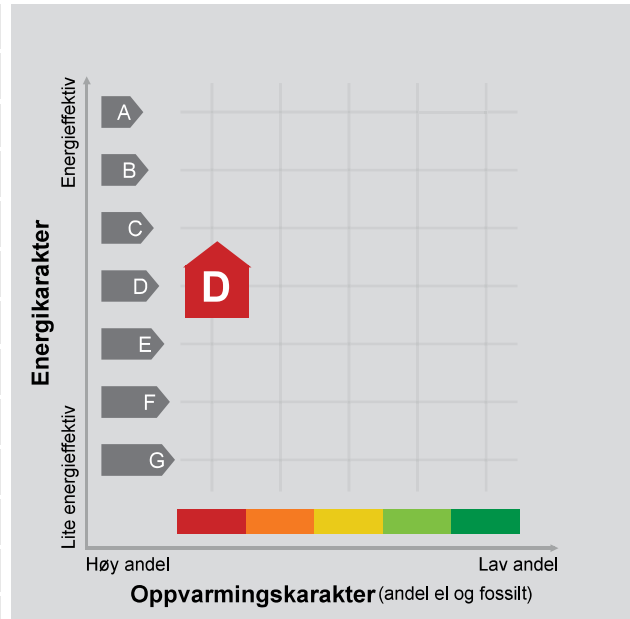
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV1129>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Steingrims vei 4A
Postnummer	1185
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	792
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81869111
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	7d70119f-5fa3-4ae0-984c-47823af760d1
Dato	13.04.2024



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 6 068 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 068 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steingrims vei 4A
Postnummer: 1185
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 13.04.2024 18:50:47
Energimerkenummer: 7d70119f-5fa3-4ae0-984c-47823af760d1

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 160
Bruksnummer: 792
Seksjonsnummer: 24
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81869111

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Make arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200710772-52
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouédraogo

Dato: 17.07.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass: STEINGRIMS VEI 2-4 A-B

Eiendom: 160/792

Tiltakshaver: Bratlikollen AS, c/o Profier AS

Adresse: PB 485, 1373 ASKER

Søker: Make arkitekter AS

Adresse: Maridalsveien 10, 0178 OSLO

Tiltakstype: Blokk

Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST - STEINGRIMS VEI 2-4 A-B
(TIDLIGERE SANDSTUVEIEN 39)**

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 å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.07.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler

Kristian Thomassen - for fungerende enhetsleder Line Hellum Fomenko

Kopi til:

Bratlikollen AS, c/o Profier AS, PB 485, 1373 ASKER, gunnestad@profier.no



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Marthe Hansen 38251061
Vår referanse: 3766551/26530401
Bestilling: C3 2025-05-30 (6) 129

Dato
30.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
600634	200	18.8.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	160	792	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

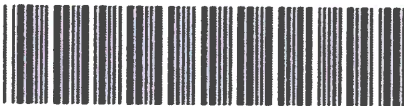
Fødselsnr./Org.nr. 983054218
Ref.nr.

RETURERES TIL:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823Begjæring¹⁾ om:

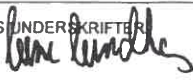
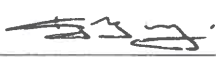
- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen			
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gnr 160	Bnr 792
Festenr.		Snr	

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 983054218	²⁾ Navn Bratlikollen AS
Ideell andel ³⁾ 1/1	
	
Doknr: 600634 Tinglyst: 18.08.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	71	BG	13	B	71	B	25	B	61	B	37			49
2	B	59	BG	14	B	59	B	26	B	59	B	38			50
3	B	39	BG	15	B	39	B	27	B	71	B	39			51
4	B	40	BG	16	B	40	B	28	B	109	B	40			52
5	B	40	BG	17	B	88	B	29	B	61	B	41			53
6	B	46	BG	18	B	46	B	30	B	59	B	42			54
7	B	71	B	19	B	61	BG	31	B	71	B	43			55
8	B	59	B	20	B	61	BG	32				44			56
9	B	39	B	21	B	59	BG	33				45			57
10	B	40	B	22	B	71	BG	34				46			58
11	B	40	B	23	B	46	B	35				47			59
12	B	46	B	24	B	61	B	36				48			60
Sum tellere:								1.783,00		=nevner:		1.783,00			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO 19.05.2009	PARTENES UNDERSKRIFTER   LASSE LUNOHAUG KRISTEN RIKTER-SVENDSEN	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	---	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

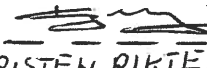
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

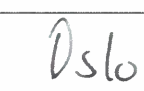
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Åsker 19.05.2009	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) BRATLIKOLLÉN AS  LASSE LUNDHAUG  KRISTEN RIKTER-SVENDSEN	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	---	---

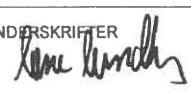
DATO 19.05.2009	PARTENES UNDERSKRIFTER  LASSE LUNDHAUG  KRISTEN RIKTER-SVENDSEN	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	---	--

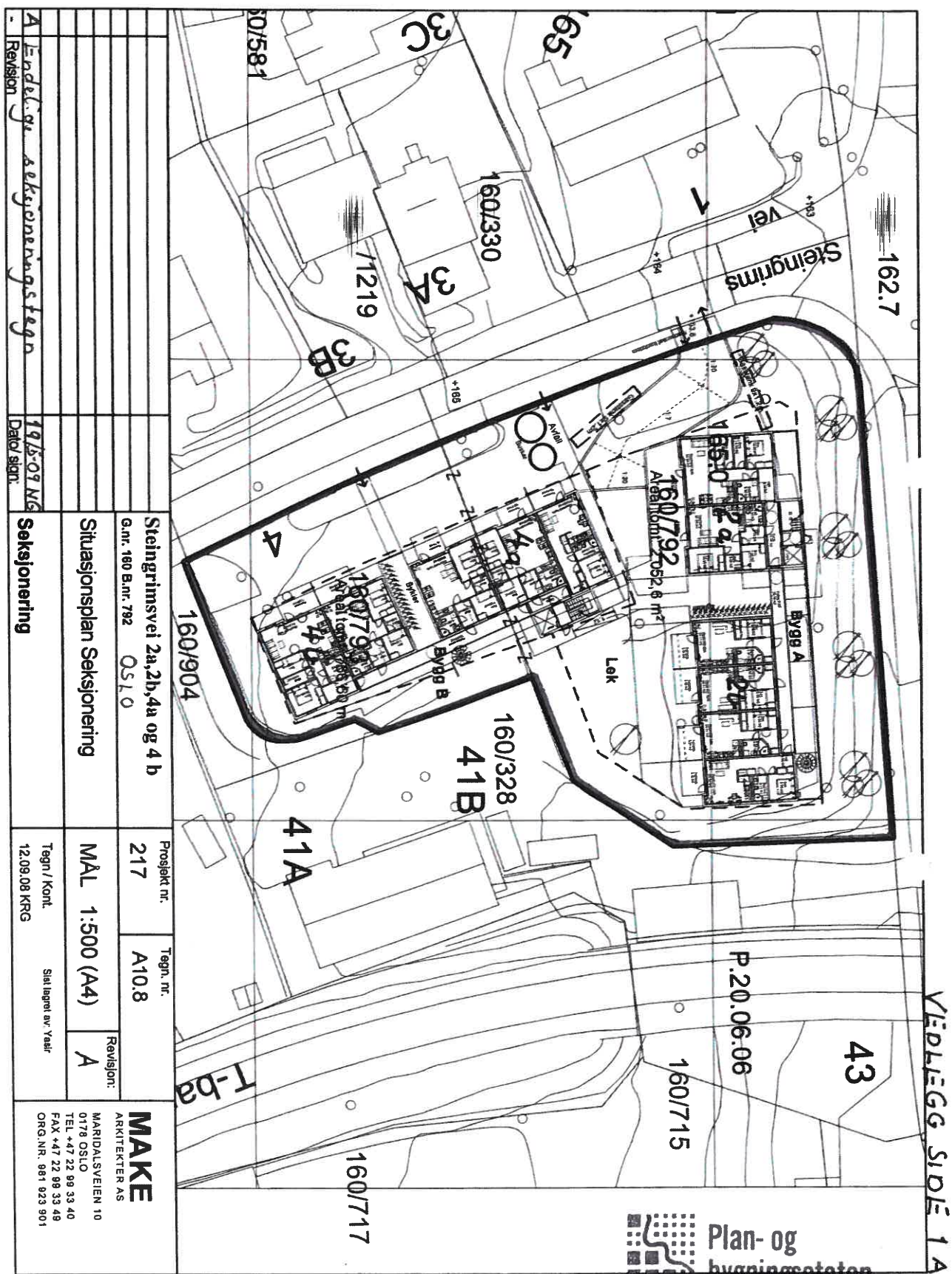
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Dato, Sted	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
160	792
Fnr	Snr
	1-31
Dato	
13/8-2009	
Stempel og underskrift	
  Drammen kommune  Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	

Noter:

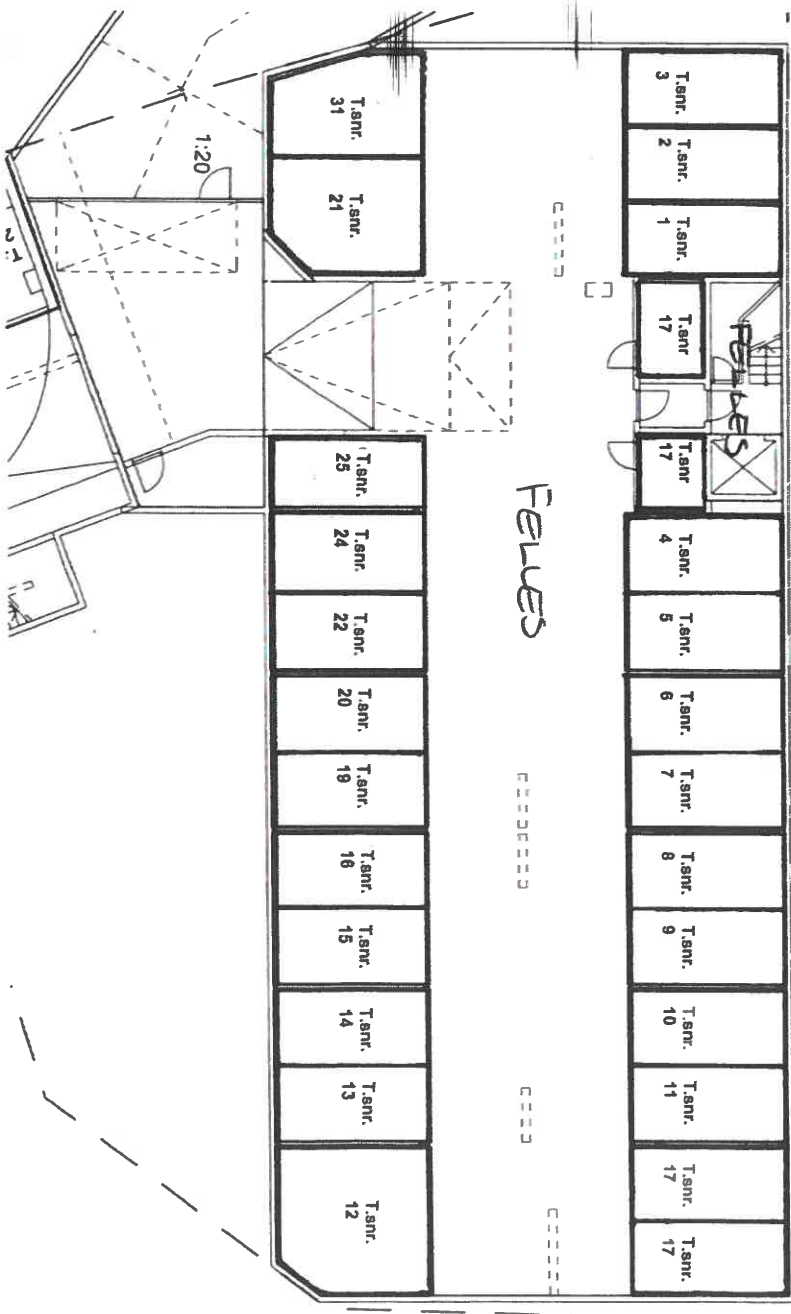
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

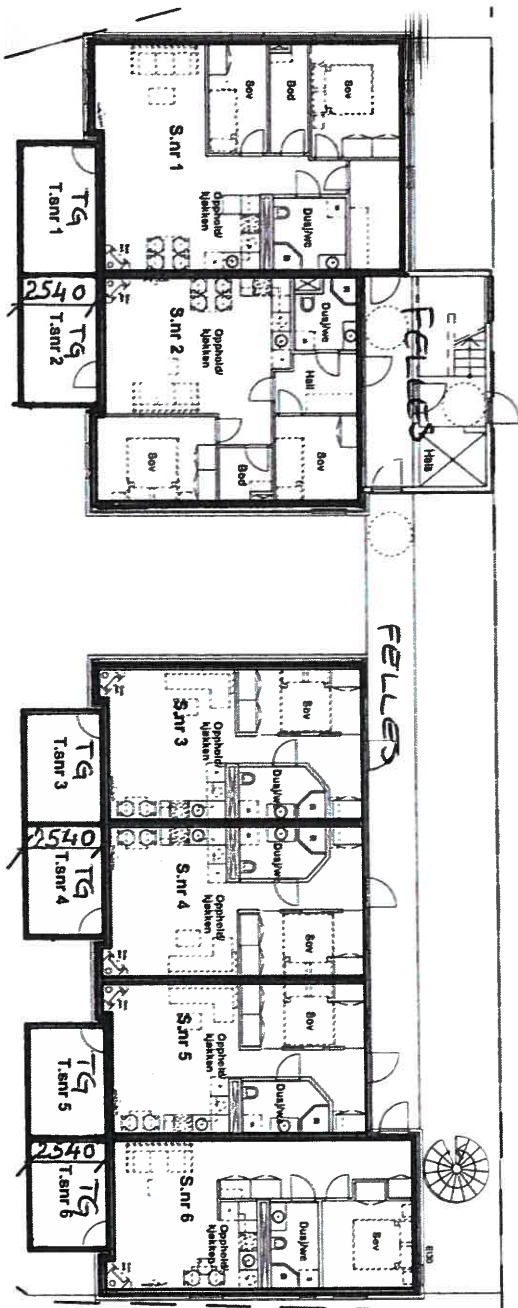
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
19.05.2009	 LASSE LUNDHAUG  KRISTEN RIKTER-SVENDSEN	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



 **Plan- og
bygningsetaten**
TEKNISK FAGAVDELING

Revisjon		Steingrimsvei 2a, 2b, 4a og 4 b		Prosjekt nr. 217		Tegn. nr. A11.9.1U		Revisjon: B		MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL: +47 22 99 33 40 FAX: +47 22 99 33 49 ORG. NR. 981 923 901	
A		Kort nr. fordeling iht. mal 1008 KRG		Seksjonering		Tegn / Kontroll 08.08.08 KRG		Stat lagret av: Ysair			
B		Endelig seksjoneringstegn		Plan 1U, bygg A		MAL 1:100 (A4)					
19.05.09 NG		David sign.									



[illegible]

 **Plan- og bygningssetaten**
TEKNISK FAGAVDELING

VEOLIEGG SIDE 3AV 9

A Endelige seksjoneringstegn		19.05.09 MG		Seksjonering		Tegn / Konf. 08.08.08 KRG		Sist lagret av: Yashir		MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 48 ORG.NR. 981 923 901	
Steingrimsvai 2a,2b,4a og 4 b				Prosjekt nr. 217		Tegn. nr. A11.92		Revisjon:			
G.nr. 160 B.nr. 792 , Oslo											
Plan 2, bygg A											
MAL 1:100 (A4)											
A											

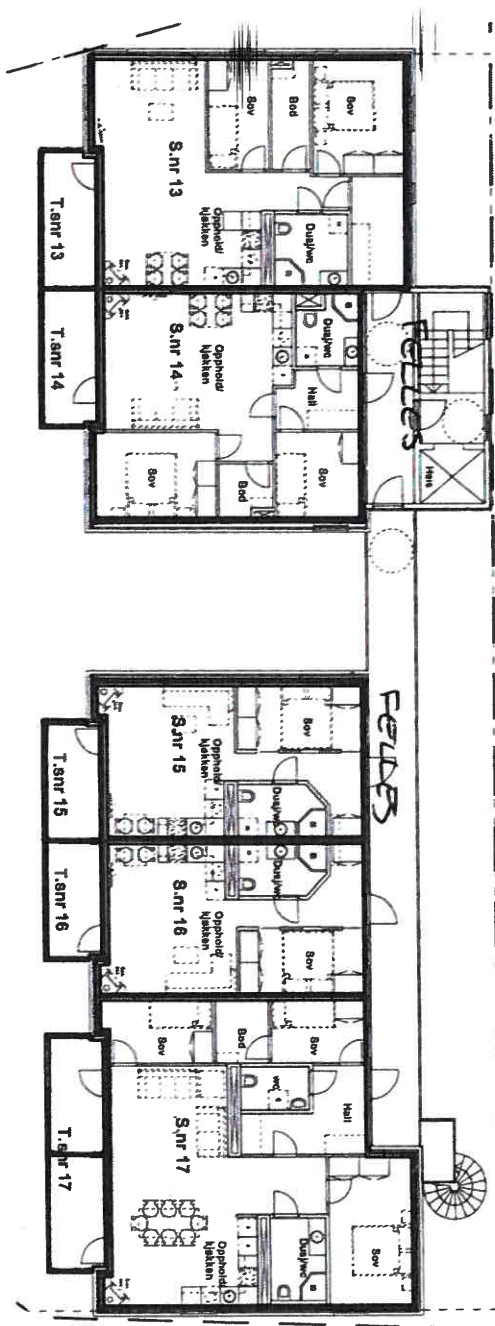
FEUER

T.snr 7 T.snr 8

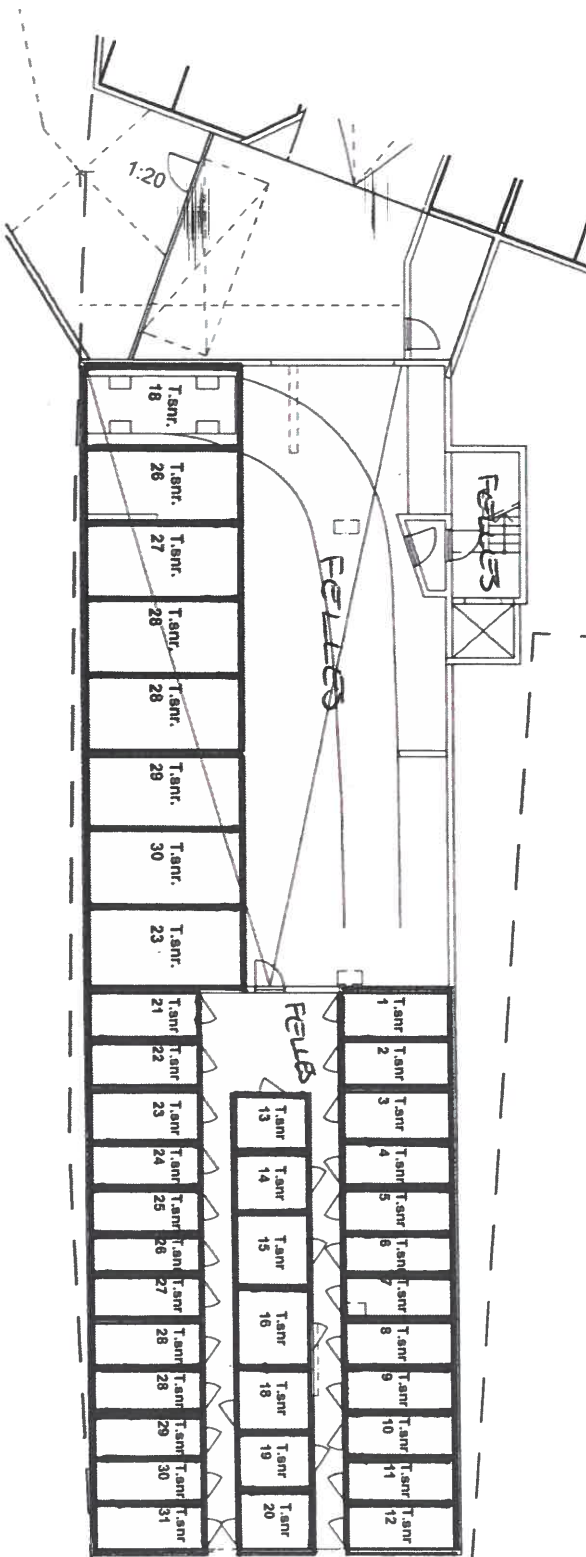
T.snr 9 T.snr 10

T.snr 11 T.snr 12

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Steingrimsvei 2a,2b,4a og 4 b G.nr. 180 B.nr. 792 , Oslø		Prosjekt nr. 217	Tegn. nr. A11.10.1U	MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 89 33 40 FAX +47 22 89 33 49 ORG.NR. 981 923 901
Plan 1U, bygg B		MÅL 1:100 (A4)	Revisjon: B	
Seksjonering		Tegn / Konf. 08.09.08 KRG	Sist lagret av: Yalir	
B Endelig seksjonering A Korr nr. fordeling iht. mal Proter AS Revisjon		19.05.09 NG 10.10.08 KRG David sign:		



A Endelige seksjoneringssteg	19.05.09 NG	Seksjonering	Tegn / Kontroll 08.09.08 KRG	Sist lagret av: Vasil
Steingrimsvei 2a, 2b, 4a og 4 b G.nr. 160 B.nr. 792, Oslo		Plan 1, bygg B	Prosjekt nr. 217 Tegn. nr. A11.10.1	Revisjon: A

VEDLÆGG SIDE 7 AV

A. Inddeling seksjoneringssteg		19.05.09 NG		Seksjonering		Tegn / Konf. 08.09.08 KRG		Sist lagret av: Year		MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 98 33 40 FAX +47 22 98 33 48 ORG.NR. 981 923 901	
Revision		Dato / Sign.		Steingrimsvei 2a, 2b, 4a og 4 b		Prosjekt nr. 217		Tegn. nr. A11.10.2		Revision: A	
				G.nr. 160 B.nr. 792, Oslo							
				Plan 2, bygg B				MAL 1:100 (A4)			

Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING

						MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 961 923 801
A Endelige seksjonsenngstegn		19.05.08 NG		Seksjonering		
Revision		Date/Sign.				
				Steingrimsvhei 2a,2b,4a og 4 b G.nr. 160 B.nr. 792 , Oslo		
				217		Prosjekt nr.
				A11.10.3		Tegn. nr.
				MAL 1:100 (A4)		Revision:
				A		
				Tegn / Kont		
				Stat lgnr/et av: Yessir		
				08.09.08 KRG		



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

YIELDING SIDE 9 AV 9



			P Endringsmelding	19.01.09 KRG	H Inntegnet P-rom areal	06.02.08 KRG	Sandstuveien 39 G.nr. 160 B.nr. 792	Prosjekt nr.	Tegn. nr.	Revisjon:
			O Betongvegg akse 5/6, akse 5 justert tilbake	20.08.08 KRG	G Salg IG/ revidert balkonger/ bad	25.01.08 KRG		217	A11.1.2	
			N Yttervegger tegl/ panel	14.08.08 KRG	F IG. Redusert p-kjeller. Justert bad etc.	03.12.07 KRG		MÅL 1:100 (A2)		
			M Flyttet akse 5	04.08.08 KRG	E Justert bad etc. og balkong dør	23.11.07 KRG				
			L Supplert sjakter iht P-møte 26.6.08	26.06.08 KRG	D Korr. iht. brev fra PBE 31.okt. 2007	08.11.07 KRG				
			K IG 2, graving/ fundament primær konstruksjon	12.06.08 KRG	C Rammesøknad	19.09.07 KRG		Rammesøknad/ IG salg Oslo Kommune	Tegn / Kont.	
			J Kontraktstegninger	30.04.08 KRG	B Korr bad	30.08.07 KRG	20.02.07 KRG			
			I Korr. branntrapp	06.03.08 KRG	A Nabovarsel	10.08.07 KRG				
-	Revisjon		- Revisjon	Dato/ sign:	- Revisjon	Dato/ sign:				

PrivatMegleren Panorama Søndre Nordstrand
Postboks 54 Nordstrand
1112 OSLO

Att: Marthe Hansen

Oslo, 03.06.2025

Deres ref: 38251061

Vår ref: 412-1-24

Eiendommens navn: Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

gnr 160 bnr 792 snr 24 i OSLO kommune

Adresse: Steingrimsvei 2-4, 1185 OSLO

Org. nr.: 994620053

Selger: Haldorsen, Ola

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 79697447

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Bredbånd	kr	289,00
Parkering	kr	100,00
Kabel-TV	kr	433,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 076,00

Totalt	kr	5 898,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 16 048,00
Andel gjeld:	kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Tessa Klokkeud Odden

Mobil: 951 67 408

E-post: steingrims24@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

En parkeringsplass følger seksjonen som tilleggsdel.

Selskapet ble etablert 6. oktober 2009.

Det er ikke tatt opp lån inneværende år.

Gassforbruk avregnes årlig av sameiets serviceleverandør AlfaOlis i forbindelse med service på gassanlegget og den enkelte eier vil motta faktura på sitt forbruk. Ved eierskifte skal målerstand avleses og sendes inn til forretningsfører slik at forbruk frem til overtagelsestidspunkt blir fakturert selger.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaksomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 10. april 2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Tid: 10. april 2025 kl. 18.00
Sted: Garasjen i Sameiet Steingrims Vei 2-4, 1185 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. a. Ny fellesavtale for brebånd og TV
b. Flomsikring
c. Orienteringssak - dugnad
d. Orienteringssak - gjesteparkering
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 2. april 2025
på vegne av styret i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- | | |
|--|------------|
| • Styrets årsrapport | Side 3-4 |
| • Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 | Side 5-13 |
| • Vedlegg Sak 4.a-d | Side 14-38 |
| • Budsjett 2025 | Side 39-40 |

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Tord Moberg Jarning	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Edward Fure	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Jing Gu	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Joakim Balslev	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Elise Josephsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Per Arne Oftedal	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 31 seksjoner.

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994620053 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79697447.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av oppstillingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har siden sist årsmøte jobbet med å bedre økonomien til sameiet. Det har vi lyktes med i stor grad og styret henviser til inntøende saldo på bankkonto 31.12.24 i regnskapet. Å bedre sameiets likviditet vil også være et fokus for styret i 2025. Av større prosjekter og oppgaver i 2024 kan vi nevne:

- Installasjon av dørpumper i sameiet
- Kartlegging og arbeid med nye løsninger for fellesavtale for bredbånd/TV. Viser for øvrig til sak på agenda for årsmøtet.
- Gjennomføring av dugnad
- Kontroll av gasspeiser
- Brannvernkontroll

I tillegg til dette har styret håndtert den daglige driften og besvart løpende henvendelse og bistått både seksjonseiere, eksterne parter og leietakere.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 4% fra 01.01.2025.

Oslo, den 2. april 2025

Styret i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Resultatregnskap

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 634 238	1 633 988	1 188 708
Andre inntekter	2	305 146	319 600	329 182
Sum driftsinntekter		1 939 384	1 953 588	1 517 890
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Andre personalkostnader	3	12 690	12 690	12 690
Kommunale avgifter		312 977	313 000	272 526
Vedlikehold	4	201 084	396 500	516 212
Kollektiv avtale TV/bredbånd		265 482	240 000	248 245
Driftskostnader	5	487 494	544 500	499 159
Honorarer	6	70 050	120 000	73 659
Forsikring		190 389	184 000	174 331
Andre kostnader	7	9 062	14 400	6 171
Sum driftskostnader		1 639 227	1 915 090	1 892 994
Driftsresultat		300 157	38 498	-375 104
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	19 217	0	20 123
Netto finansresultat		19 217	0	20 123
Årets resultat		319 374	38 498	-354 981
Overføringer				
Overført annen egenkapital		319 374	0	-354 981
Sum overføringer		319 374	0	-354 981

Balanse

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	9	84 062	268 027
Bankinnskudd mv.	10	475 158	21 973
Sum omløpsmidler		559 220	290 000
Sum eiendeler		559 220	290 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		369 081	49 707
Vedlikeholdsfond		100 000	100 000
Sum egenkapital	11	469 081	149 707
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		29 741	22 144
Leverandørgjeld		26 062	63 253
Påløpte kostnader		34 336	54 896
Sum kortsiktig gjeld		90 139	140 292
Sum gjeld		90 139	140 292
Sum egenkapital og gjeld		559 220	290 000

OSLO, 31.12.2024 / 10.02.2024
Styret for Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Tord Moberg Jarning
Styrets leder

Edward Ledezma Fure
Styremedlem

Jing Gu
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Parkering	39 600	39 600	39 600
Avregning gass	0	0	4 630
Kontroll gasspeis	0	40 000	42 780
Kabel-TV	158 038	132 500	134 664
Bredbånd	107 508	107 500	107 508
Sum	305 146	319 600	329 182

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690
Sum	12 690	12 690	12 690

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	220 000	220 000
Vedlikehold utearealer	0	15 000	8 746
Vedlikehold bygning innv.	229	0	1 881
Vedlikehold og drift heis	30 197	60 000	77 932
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	84 792	1 000	2 688
Vedlikehold porter	0	5 000	0
Vedlikehold elektro	17 875	2 000	96 841
Lyspærer, lysrør etc.	0	3 500	9 219
Vedlikehold garasjeanlegg	20 285	10 000	6 958
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	9 919	30 000	41 440
Vedl./drift fyringsanlegg	37 788	50 000	50 507
Sum	201 085	396 500	516 212

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm mIn 36159	280 386	380 000	346 710
Nettleie Gass	31 040	0	0
Annen renovasjon	3 589	3 000	1 998
Utgiftsført utstyr	0	1 000	6 859
Vaktmestertjenester	171 476	150 000	139 500
Variable vaktmestertjenester	0	5 000	0
Dugnad	1 002	5 000	3 172
Porto	0	500	920
Sum	487 493	544 500	499 159

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	7 500	13 000	13 500
Forretningsførsel	59 750	60 000	56 883
Ekstra forretningsførsel	0	5 000	1 300
Andel systemkostnader	725	0	0
Beboerportal	2 075	2 000	1 976
Konsulent tjenester	0	40 000	0
Sum	70 050	120 000	73 659

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 900	2 900
Styreutgifter	0	1 500	0
Bankomkostninger	4 948	5 000	3 272
Diverse kostnader	1 014	5 000	0
Øreavrunding	0	0	-1
Sum	9 062	14 400	6 171

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	342	0	3 408
Andre finansinntekter	18 875	0	16 715
Sum	19 217	0	20 123

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	0	47 410
Forskuddsbet. kostnader	84 062	220 617
Sum	84 062	268 027

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45785	471 705	18 565
Bn 9235.30.06306	3 453	3 408
Sum	475 158	21 973

Note 11 Egenkapital

	<i>Annen EK</i>	<i>Vedlikeh.fond</i>	<i>Sum EK</i>
Egenkapital 01.01.	49 707	100 000	149 707
Årets resultat	319 374		319 374
Egenkapital 31.12.	369 081	100 000	469 081

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	149 707
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	319 374
C. Disponible midler 31.12	469 081
Årets endring i disponible midler	319 374
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	559 220
- Kortsiktig gjeld	90 139
= Disponible midler 31.12	469 081

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Steingrims vei 2-4

Oslo, 25. mars 2025

14652

13033

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2024**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Steingrims vei 2-4 som viser et overskudd på NOK 319.374.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25. mars 2025



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

SAK 4.a: Ny fellesavtale for bredbånd og TV**Forslagsstiller: Styret****Flertallskrav: alminnelig flertall****Bakgrunn for sak:**

Sameiet har per dags dato en fellesavtale hos Telenor som består av både internett og TV. Styret mener at dagens løsning er dårlig da både pris er høy og leveransen dårlig. Månedlig pris for TV er i dag ca. 500 kroner og 289 for internett.

Styret har tatt kontakt med flere leverandører, gjennomført befaringer og fått innhentet tilbud. Tilbudene i sin helhet følger innkallingen. Styret har landet på at det er to tilbud som er aktuelle. Den ene leverandøren er Viken Fiber og den andre Telia. Tilbudene oppsummeres her i korte trekk:

Viken Fiber:

- Legger fiber kostnadsfritt mot en bindingstid på 5 år
- Tilbyr ulike løsninger. Mulig å få ren bredbåndavtale med 1000 mbps for 299 per måned eller en kombinasjon av bredbånd og TV. Sistnevnte løsning har flere ulike varianter, men den som er foreslått koster 459 per måned. WIFI og dekoder er inkludert
- Har tilbud en gratis måned for sameiet uavhengig av hvilken løsning man går for

Telia:

- Legger fiber kostnadsfritt mot bindingstid på 5 år. Avtaletiden er med 3+2 år. Partene kan møtes etter 3 år for å markedsstilpasseavtalens tjenesteinnhold iht. markedsutviklingen.
- Har lagt frem 3 ulike løsninger for sameiet. Henviser til tilbudet for detaljer og priser her.

Forslag til vedtak:

Vedtak utarbeides under årsmøtet.

Styrets innstilling:

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til hvilken løsning sameiet går for. På denne måten blir valget tatt basert på hva flertallet av brukere ønsker.

Tilbud kollektiv avtale til Boligsameiet Steingrims vei 2-4

25. feb. 2025, 16:55

BOLIGSAMEIET STEINGRIMS VEI 2-4 består av **31** boenheter som ligger i Steingrims vei 2-4 1185 OSLO.

Viken Fiber – Altibox – Lyse

Viken Fiber (Leverandøren) er Norges største fiberselskap og Altibox-partner, med hovedkontor i Drammen og avdelingskontorer i Porsgrunn, Sarpsborg, Hønefoss og Lillestrøm. Selskapet bygger og drifter fibernett og leverer bredbåndtjenester til 250 000 husstander og bedrifter i Buskerud, Akershus, Østfold, Oslo, Vestfold og Telemark samt noen kommuner i Innlandet. Majoritetseier i Viken Fiber er Lyse.

Kundeforvaltning

Leverandøren vil ivareta oppfølgingen av Kunden (styret i boligselskapet) gjennom jevnlig statusamtaler og ved behov invitere til kundearrangementer. Under disse møtene vil Leverandøren presentere relevante nyheter, trender og oppdateringer. Dersom det er behov, kan Leverandøren tilby beboerne introduksjonskurs i bruk av ulike tjenester.

Infrastruktur og utstyr hos sluttkunde

Ved inngåelse av avtale om levering av tjenester vil Leverandøren stå for fremføring av fiber til hver enkelt boenhet. En dedikert prosjektleder vil bli oppnevnt for å sikre en effektiv prosess med ansvar for fremføring, installasjon og fremdrift. Prosjektlederen vil koordinere og avklare nødvendige detaljer med Kunden i forkant av gjennomføringen.

Fiberkabelen termineres ved tv-punktet i oppholdsrom/stue i hver boenhet, hvor hjemmesentralen (ruter) kobles til og videre til tv-dekoderen. Det installerte utstyret er spesifisert i et eget vedlegg.

All fremføring og installasjon dekkes av Leverandøren, uten kostnad for boligselskapet eller beboerne. Dette forutsetter en avtaleperiode på 60 måneder. Ved avtalens utløp overføres eierskapet til den innvendige infrastrukturen til boligselskapet eller den enkelte beboer.

Altibox Flex – Grunnpakke

Grunnpakken er en kollektiv løsning der boligselskapet fastsetter en felles avtale for sine beboere. Uavhengig av hvilken grunnpakke som velges, vil kostnaden faktureres direkte til boligselskapet.

Altibox Flex tilbys i tre varianter: S, M og L. I vårt tilbud har vi valgt å fokusere på Altibox Flex M og L. Altibox Flex M er den løsningen de fleste boligselskaper velger, da den dekker de fleste behov.

Priser på kollektive tjenester

Vi har gleden av å tilby disse kollektive tjenestene til betydelig rabatterte priser:

Tjeneste	Antall	Pris pr måned
Etablering, avdragsavtale per md/boenhet	31.00	NOK 133.33
Altibox Flex M per md/boenhet inkludert Wi-Fi og en stk dekoder	31.00	NOK 459.00
Altibox Fiberbredbånd 1000 per md/boenhet inkludert Wi-Fi	31.00	NOK 299.00
Rabatt tjeneste per md/boenhet bortfaller ved opphør av avdragsavtale	31.00	-NOK 133.33

Den enkelte beboer kan tilpasse grunnpakken innenfor de valgmuligheter som er tilgjengelige. I tillegg kan beboere selv bestille oppgraderinger, ekstra produkter og tjenester etter behov. Disse individuelle bestillingene faktureres direkte til beboer og inngår som et kundeforhold mellom Leverandøren og beboeren. **For mer informasjon, se produktblad som er vedlagt i tilbud.**

Ny Ekomlov

I desember 2024 ble det besluttet endringer i Ekomloven. De endringer som påvirker oss og dere er i hovedsak at avtaleperiode på produkt kun kan være 24 mnd. Det kan avtales lengre avtaleperiode på nedbetaling av de investeringer leverandør har for å levere høyhastighets bredbånd. For å synliggjøre dette, fastsetter vi sjablonmessig investeringskostnad til kr **8 000,-** pr. boenhet, og nedskriver dette over 60 mnd. avtaleperiode. De reelle totale kostnadene vi har ved en leveranse til dere vil være kr "395.588,-

Dette betyr at tilbud og avtale viser 2 avtaleperioder, 24 mnd. for produkt og 60 mnd. på avdrag/nedbetaling av investering. Dere kan dermed velge å gå ut av avtale etter 24 mnd., men må da betale resterende beløp ift. avdrag/nedbetaling. Dersom avtale på 60 mnd. fullføres vil investering være nedbetalt, og dere kan velge å avslutte avtale uten kostnad.

Etablering, avdragsavtale kr 133.33 og rabatt tjeneste på kr 133.33 løper i 60 mnd., så lenge dere har tjenesteavtale. Tjenesteavtalen løper i 24 mnd., og fornyes automatisk med 1 og 1 år, dersom den ikke sies opp.

Presentasjon av tilbud og valg av løsning

Vi deltar gjerne i et møte med styret for å presentere våre løsninger og besvare eventuelle spørsmål. I dagens marked er det mest lønnsomme alternativet for et boligselskap å velge en kollektiv avtale som dekker behovene til flertallet av beboerne.

Vi ser frem til en videre dialog og avklaring.

Vennlig hilsen

Eilev Bye

Salgsansvarlig Nybygg - Storkunde

Viken Fiber

Mobil: +4790920107

Epost: eilev.bye@vifiber.no



Prisen faktureres samlet til boligselskapets fakturaadresse. Drift og service er inkludert i prisen. Fakturagebyr tilkommer om papirfaktura velges. Ønsket dato for oppstart, fastsettes ved inngåelse av avtale. Vi tar forbehold for at prisen for tilknytning/etablering kan endres dersom vi avdekker uforutsette forhold. Tilbudet er gyldig i 60 dager og omfatter alle boenheter i boligselskapet.



Vår mest populære pakke! En kombinasjon av tv, strømmetjenester og internett eller lynraskt internettpakke.

Fellesavtale Flex M

Borettslaget/sameiet velger en felles pakke med produkter til en fast månedspris for alle boenheter. Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Egen e-post	Programarkiv
1	250/250	25	✓	50	✓	✓	✓
2	100/100	100	✓	500	✓	✓	✓
3	1000/1000	0	✗	✗	✗	✓	✗

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

Beboerne velger selv om de ønsker å oppgradere abonnementet sitt til en ekstra kostnad. Tilleggs kostnaden er avhengig av hvor stor pakke som er valgt av borettslaget/sameiet. Oppgraderingen har ingen bindingstid.

Alternativ	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Timer opptak	Pris ekstra per md.
L	500/500	75	500	199,-
XL	1000/1000	150	1000	399,-

Alternativ	Pris ekstra per md.
10 poeng	25,-
25 poeng	59,-
50 poeng	99,-
75 poeng	139,-
100 poeng	179,-
150 poeng	269,-
200 poeng	349,-

Det er også mulig å oppgradere med disse



Fiberbredbånd fellesavtale

Borettslaget eller sameiet velger en internettpakke på 1000/1000 Mbps. Det er vår raskeste og mest stabile linje. Hver enkelt husstand kan velge å oppgradere pakken slik de får tv og poeng også.

Produkt	Internett - hastighet (Mbps)	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv
Fiberbredbånd fellesavtale	1000/1000	×	×	×	×	×

Oppgrader med tv-pakke

Produkt	Poeng	Utvalg av faste kanaler	Timer opptak	Start forfra	Programarkiv	Pris per md.
XS	10	✓	50	✓	✓	299,-
XL	100	✓	1000	✓	✓	499,-

Hvorfor velge Altibox?

1. Suverene produkter, levert lokalt

Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

2. Hver beboer velger selv

Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge tv-innhold og internetthastighet selv.

3. Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år. Hvor feil kan de ta?



Vi leverer internett og tv-løsninger fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.

Kollektiv Flex-avtale til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativt forslag til ny kollektiv avtale

Alternativ 1: Flex Universal 100

Pris per husstand/mnd: Kr 549,-

FlexUniversal 100 er en fleksibel fellesavtale som gir beboere individuell valgmulighet blant ulike TV-og/eller bredbånd-kombinasjoner.

Kollektiv avtale inkluderer Telia box med opptak og nytt modem med smart wifi.

Ønsker noen beboere både TV og bredbånd, og i tillegg oppgradere til f.ekshøyere bredbåndshastighet utover det som er inkludert i den kollektive avtalen, er også dette mulig til rabatterte priser.

Individuelle oppgraderinger faktureres direkte fra Telia til den enkelte husstand.

Pris for individuell oppgradering utover den kollektive avtalen:

	100/100	250/250	500/500	750/750	1000/1000
50 poeng	0,-	249,-	349,-	449,-	549,-
30 poeng		0,-	249,-	349,-	449,-
5 poeng			0,-	249,-	349,-
Uten TV				0,-	249,-

Avtaletiden er med 3+2 år. Partene kan møtes etter 3 år for å markdstilpasseavtalens tjenesteinnhold iht. markedsutviklingen.

Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne.

Tilbudet har en gyldighet på 60 dager.

Det tas forbehold om nødvendige og planlagte tillatelser i forhold til fremføring av signal.

Alle husstander tilknyttes avtalen.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen

Key Account Manager nye kunder, Telia Norge AS
Mob: 98834047

E-post: eirik.nordahl-Olsen@telia.no

Eirik Nordahl-Olsen

Oslo, 20 Desember 2024



Internett og TV – med full valgfrihet

Én avtale, som møter alles ønsker! Med Telia får dere fordelene av en felles avtale – og valgfrihet til å tilpasse selv.

Fritt valg!

Beboerne velger selv internett, TV eller begge deler. Ønsker noen enda mer, kan de selv enkelt oppgradere.

Telia Flex Universal 100s

Kun internett

Maks fart for hjemme-kontor og gaming.

750 Mbps
Uten TV.

Surf, strømming & TV

Velg den farten som passer deg, inkludert TV og underholdning. Velg mellom 3 ulike poengsammensetninger

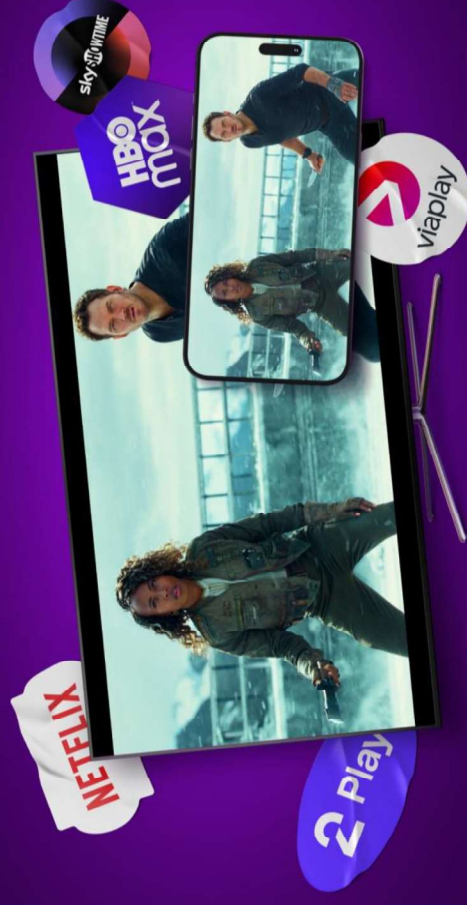
- 1) **100 Mb +**
TV & Strømming m/ 50 poeng
- 2) **250 Mb +**
TV & Strømming m/ 30 poeng
- 3) **500 Mb +**
TV & Strømming m/ 5 poeng

Kun TV

Det beste av TV, strømming og underholdning.

Telia Play **110 poeng**

Har du Telia Play, har du alt!
Alle favorittene i ett abonnement.



Kollektiv Flex-avtale til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativ 2: Flex Bredbånd 1000 Standard

Pris per husstand/mnd: Kr 459

For beboere med strømming og bredbånd:

	50/50	250/250	500/500	1000/1000
Uten TV				0,-
5 poeng	0,-	199,-	299,-	349,-
30 poeng	99,-	298,-	398,-	448,-
50 poeng	149,-	348,-	448,-	498,-

Telia Flex er vår mest populære avtale. Den kommer med full valgfrihet. Beboerne velger selv om de vil ha både internett og strømming (50 Mbps og 5 TV-poeng) eller kun internett (1000 Mbps). Det er også mulighet for å oppgradere til Smart WiFi, ny Telia TV-boks, Trygg på Nett-pakke og gode digitale løsninger som gir beboere kontroll.

Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne.

Tilbudet har en gyldighet på 60 dager.

Det tas forbehold om nødvendige og planlagte tillatelser i forhold til fremføring av signal.

Alle husstander tilknyttes avtalen.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen

Key Account Manager nye kunder, Telia Norge AS
Mob: 98834047

E-post: eirik.nordahl-Olsen@telia.no

Eirik Nordahl-Olsen

Oslo, 20 Desember 2024

Avtaletiden er med 3+2 år. Partene kan møtes etter 3 år for å markdstilpasseavtalens tjenesteinnhold iht. markedsutviklingen.



Kollektiv 1000Mbps til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativt forslag til ny kollektiv avtale

Alternativ 3: Kollektiv 1000 Mbps

Pris per husstand/mnd: Kr 379,-

Bare bredbånd – 1000 Mbps

Boligsameiet får lynraskt nett som standardvalg. Det passer for beboere som strømmes, spiller online eller har mange enheter på nett samtidig.

Kollektiv avtale inkluderer nytt modem med smart wifi.

Individuelle oppgraderinger faktureres direkte fra Telia til den enkelte husstand.

Pris for individuell oppgradering utover den kollektive avtalen:

Strømming og TV – 5 poeng	259,-
Strømming & TV – 30 poeng	349
Strømming & TV – 50 poeng	459

Avtaletiden er med 3+2 år. Partene kan møtes etter 3 år for å markedsstilpasseavtalens tjenesteinnhold iht. markedsutviklingen..

Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne.

Tilbudet har en gyldighet på 60 dager.

Det tas forbehold om nødvendige og planlagte tillatelser i forhold til fremføring av signal.

Alle husstander tilknyttes avtalen.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen

Key Account Manager nye kunder, Telia Norge AS
Mob: 98834047

E-post: eirik.nordahl-Olsen@telia.no

Eirik Nordahl-Olsen

Oslo, 20 Desember 2024



Telia Smart Wifi for fibernett

Ruter for fibernett (inkludert)

- Wifi 6
- Integrert Mesh
- Seneste sikkeretskryptering
- Bedre hastighet
- Bedre dekning



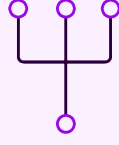
Nettverksstatus

Kunde kan se nettverksstatus både på hele nettverket



Kart over nettverket

Kunden kan enkelt se alle enheter tilkoblet, og hvordan de er koblet sammen.



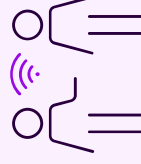
Endre nettverksnavn og passord

Kunde kan enkelt endre navn på nettverket og passord inne i appen



Oppsett av gjestenettverk

Kunde kan sette opp et gjestenettverk som kan brukes av gjester som ikke skal være koblet på hjemmenettet



Et godt valg for beboere og styret

En kollektiv avtale skal treffe mange ulike behov – derfor tilbyr vi en avtale med stor frihet til å tilpasse. Hver og en kan enkelt justere etter egne ønsker, enten det er innenfor rammene av avtalen eller ved å oppgradere.

Beboerne kan enkelt gjøre endringer på Min Side, uten at styret trenger å involveres.

Enkel hjelp til styret

Raskt svar med egen support for styret: 21 90 07 30 (hverdager kl 09-15) eller styremail@telia.no

Tryggere bruk

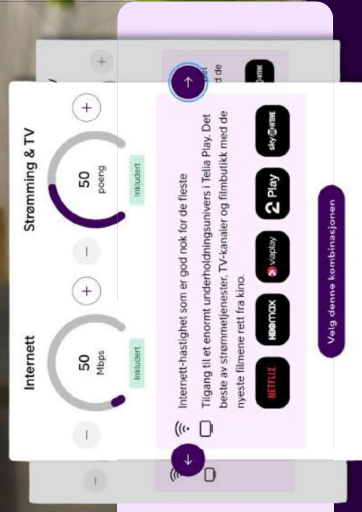
Trygg på Nett med antivirus, foreldrekontroll, ID-forsikring og skyklagring

Bedre nett

Landsdekkende fasnett og først med 5G. Raskt nett og moderne utstyr gjør det lett å koble på

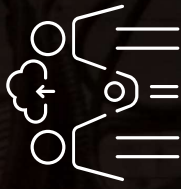
Flere fordeler

Beboere med mobil fra Telia får dobbel data, surfgaranti og ekstra TV-poeng



Inkludert i bredbåndsabonnementet:

Trygg på nett



Foreldrekontroll og virusbeskyttelse

Trygg nettsurfing på alle enheter, også for barna



ID-tyveriforsikring og webhjelp

Juridisk bistand og dekning av økonomiske tap dersom man blir utsatt for ID-tyveri



Telia Sky

Ubegrenset skylagring av bilder, video og filer. Lagres trygt i Norge, under norsk personvernslav

Bredbånd fra Telia er mer enn bare akssess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester

Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.

Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat. Vi oppfordrer til å se hva beboer faktisk mottar av tjenester utover bredbåndstjenesten. Hos Telia er en rekke tjenester inkludert i den kollektive avtalen, helt UTEN tillegg i prisen, og kan aktiveres på "Min Side".

Dette gjelder Telia Sky; Sikker lagring av bilder og dokumenter, ID-Tyveriforsikring og webhjelp og sist men ikke minst Nettsikkerhetspakke fra F-secure.

Med Trygg På Nett får du alt fra forebyggende rådgiving til advokat hjelp om uhellet skjer.

Få kontroll over barnas nettaktivitet, og beveg deg trygt på nett med antivirus, sikre passord og bildelagring.



Sannsynligvis Norges råeste strømme- og TV-tilbud

Med Telia Play får dere strømmetjenester og TV-kanaler i ett og samme abonnement. Helt uten knot og med penger spart.

Strømming og TV i ett abonnement

Få tilgang til et bredt underholdningsunivers med over 100 strømme-tjenester og kanaler.

Valgfrihet

Bruk TV-poengene til å fråtse i kanaler og strømmetjenester. Bytt inn og ut når dere vil, rett fra fjernkontrollen.

Mulighet til å se hvor du vil

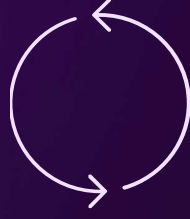
Se Telia Play med Telia Box, på smart-TV, mobil, nettbrettet eller pcen. Hjemme, på hytta – eller til og med på reise, innenfor EØS.

Slik funker TV-poengene

Med Telia Play har beboerne tilgang til alt, hele tiden. Vi tilbyr de mest populære strømmetjenestene, i tillegg til hundrevis av TV-kanaler. Dere kan også gjøre opptak av innhold som sendes lineært.

Med Telia Play har dere full fleksibilitet, og velger selv hva dere vil se og når. Vi har ingen bindingstid for valg av strømmetjenester og kanaler. Og er dermed den eneste tilbydereren i Norge, der dere fritt kan velge inn og ut så ofte dere vil – også for Netflix.

Bytt direkte med fjernkontrollen, og se at valgene umiddelbart blir tilgjengelig. I praksis betyr dette at dere alltid har tilgang til alle strømmetjenester og kanaler.



Ingen andre lar dere bytte alle strømmetjenester og kanaler i abonnementet, så ofte dere vil!

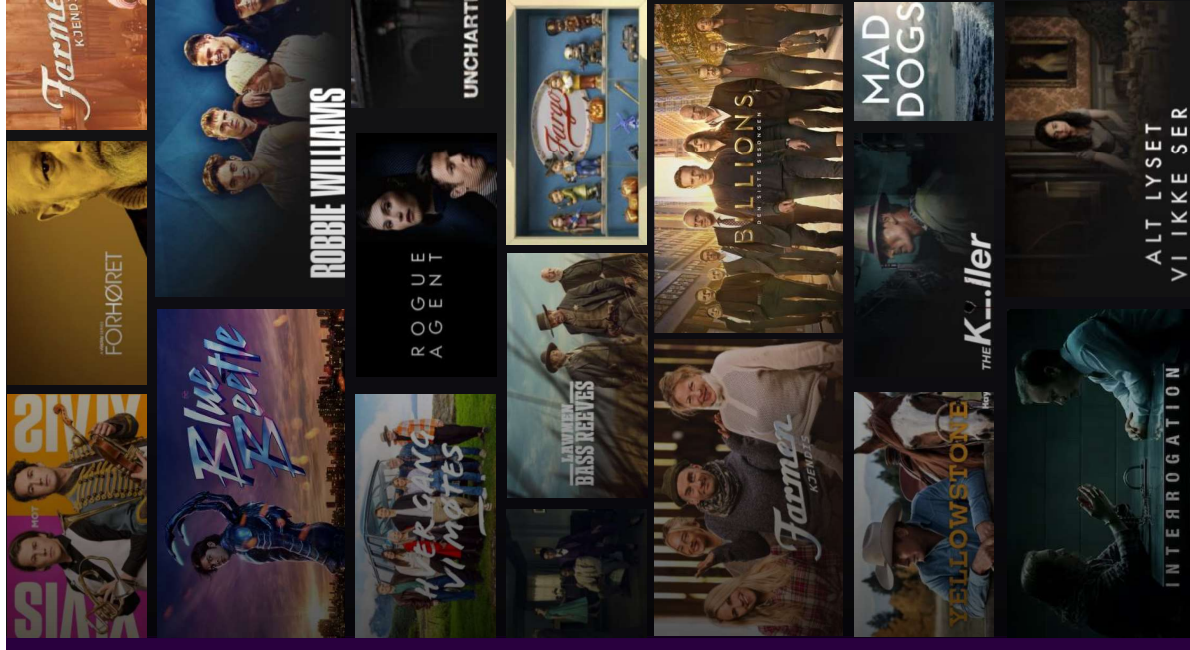


De store strømmetjenestene

Med Telia Play får beboerne tilgang til alle favorittene i ett og samme abonnement.

NETFLIX	50 poeng	NETFLIX	50 poeng
skySHOWTIME	20 poeng	skySHOWTIME	20 poeng
HBOmax	30 poeng	HBOmax	30 poeng
2 Play Basis uten reklame	20 poeng	2 Play Basis uten reklame	20 poeng
viaplay	45 poeng	viaplay	45 poeng
prime	30 poeng	prime	30 poeng

Over 100
strømmetjenester
og kanaler





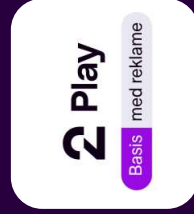
Fast innhold



Se favorittene fra TV2 Play og Nordisk Film +, samt en rekke av de store, populære TV-kanalene. Disse inngår i grunnpakken og er alltid tilgjengelig.



0 poeng





Valgt innhold

Velg inn favorittene med TV-poengene. Det er ingen bindingstid, se film på Netflix på fredag og bytt til HBO og seriemaraton på lørdag. Hver og en kan også når som helst kjøpe flere TV-poeng!

1 poeng

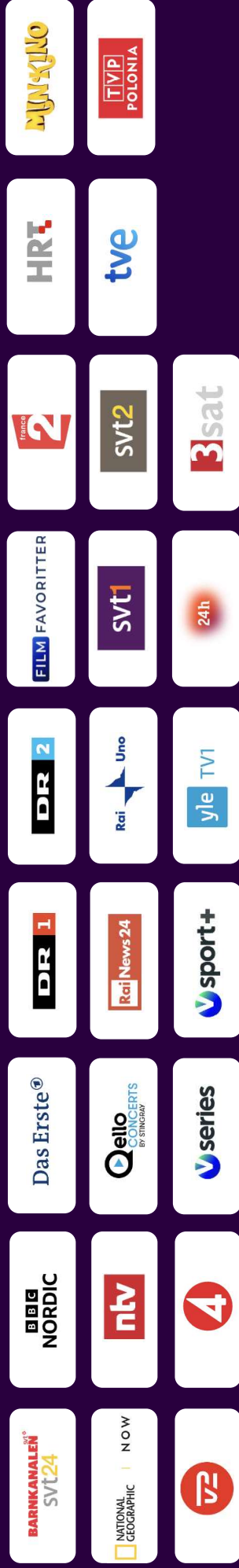




Valgt innhold



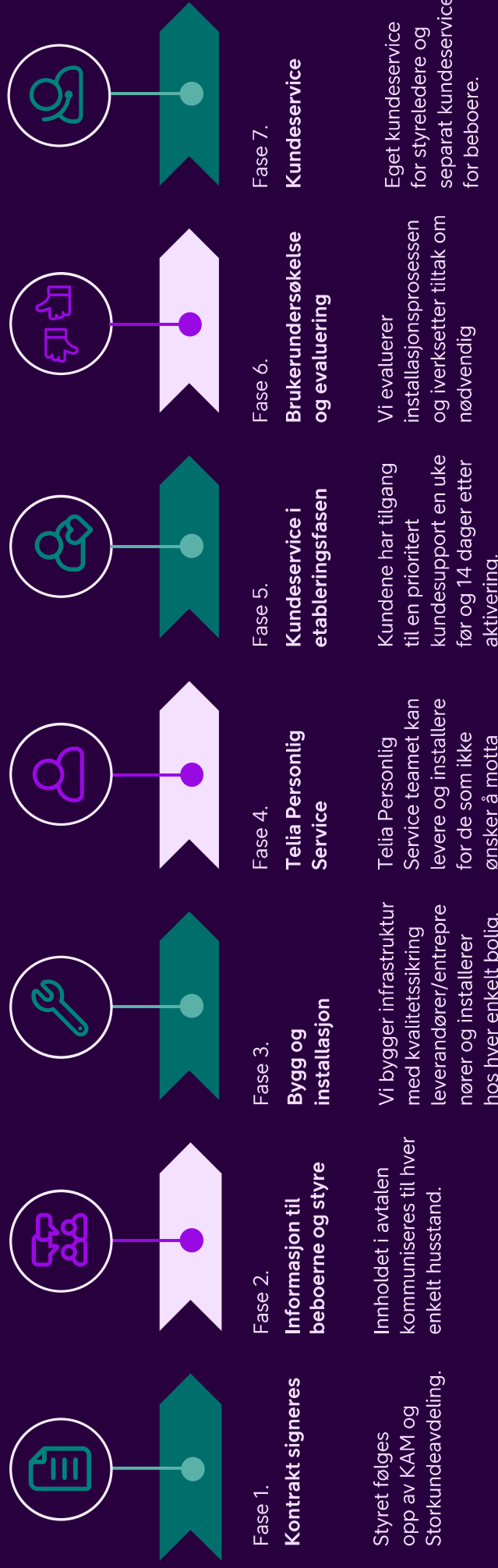
2-9 poeng



10-50 poeng



Etableringsprosessen med Telia Personlig Service



Arbeid i nett

Entreprenør bygger/oppgraderer boligselskapets nett

Installasjon av husstander

Entreprenør besøker alle husstander og foretar nødvendige monteringer.



SAK 4.b:	Flomsikrikng
Forslagsstiller:	Eva Jensrud
Flertallskrav:	alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Ved ekstra kraftig regn har det kommet vann ned i garasjen. Kommunens kart viser at vannveien ved store mengder fortsatt kan fosse ned Steingrimsvei.

Forslag til vedtak:

- 1: Vaktordning for å rense sluk ved garasjeporten vår og høst. Kan eventuelt inkluderes i vaktmester-ordningen.
2. Innkjøp av sandsekker som kan lagres i garasjen og enkelt bringes opp til øvre del av innkjørsel.

SAK 4.c: **Orienteringssak - dugnad**

Forslagsstiller: **Eva Jensrud**

Savner dugnaden og litt sosialt samhold slik vi hadde det fra 2009 - 2023. Dette bidrar til et godt bomiljø.

Oppgaver:

Rydde litt søppel rundt omkring etter vinteren, rake plener, kalke annenhvert år, pynte hekker/busker, gjødsle plen og busker, rense rista/sluket ved garasjeporten, feie asfaltganger. Den som ikke har helse til dette kan bidra med kaffe og/eller en kake. Foreslår at Styret inviterer til ny dugnad hver vår før 17.mai.

SAK 4.d: **Orienteringssak - gjesteparkering**

Forslagsstiller: **Eva Jensrud**

Vår plass ved søppelkassene misbrukes stadig. 15 min parkering har noen ganger blitt til heldags parkering. Brann- og redning kommer ikke til hvis den plassen hele tiden er opptatt. Varelevering og søppelbilen sperres også ute. Ber Styret informere alle beboere og eiere om hvilket selskap vi kan ringe for å få tauet bort bilene som står parkert lenger enn 15 minutter.

Budsjett Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 780 609	1 634 238
Felleskostnader	1 780 609	1 634 238
3635 Parkering	39 600	39 600
3642 Kontroll gasspeis	40 000	0
3763 Kabel-TV	0	158 038
3764 Bredbånd	210 000	107 508
Andre inntekter	289 600	305 146
Sum driftsinntekter	2 070 209	1 939 384
5330 Styrehonorar	140 000	90 000
Styrehonorar	140 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	12 690
Andre personalkostnader	19 740	12 690
6320 Kommunale avgifter	343 392	312 977
Kommunale avgifter	343 392	312 977
6600 Vedlikehold bygning utv.	220 000	0
6605 Vedlikehold utearealer	10 000	0
6610 Vedlikehold bygning innv.	10 000	229
6612 Vedlikehold og drift heis	40 000	30 197
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 000	84 792
6625 Vedlikehold elektro	40 000	17 875
6626 Lyspærer, lysrør etc.	2 500	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	10 000	20 285
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	20 000	9 919
6644 Vedl./drift fyringsanlegg	40 000	37 788
Vedlikehold	393 500	201 084
7690 Kabel-TV	210 000	265 482
Kollektiv avtale TV/bredbånd	210 000	265 482
6340 Strøm mln 36159	350 000	280 386
6345 Nettleie Gass	15 000	31 040
6380 Annen renovasjon	3 500	3 589
6540 Utgiftsført utstyr	1 000	0
6785 Vaktmestertjenester	150 000	171 476
6786 Variable vaktmestertjenester	5 000	0
6791 Dugnad	5 000	1 002
6940 Porto	500	0
Driftskostnader	530 000	487 494
6700 Revisjon	13 000	7 500
6710 Forretningsførsel	61 800	59 750
6714 Andel systemkostnader	2 900	725

Budsjett Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6715 Beboerportal	0	2 075
6750 Konsulenttenester	40 000	0
Honorarer	117 700	70 050
7500 Forsikringspremie	203 175	190 389
Forsikring	203 175	190 389
7400 Kontingenter	3 000	3 100
7770 Bankomkostninger	5 000	4 948
7790 Diverse kostnader	1 000	1 014
Andre kostnader	9 000	9 062
Sum driftskostnader	1 966 507	1 639 227
 Driftsresultat	 103 702	 300 157
 Finansinntk. og finanskostn.		
8051 Bankrenter	0	342
8070 Andre finansinntekter	0	18 875
Finansinntekter	0	19 217
 Netto finansresultat	 0	 19 217
 Årets resultat	 103 702	 319 374

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Steingrims Vei 2-4
Tid: 10. april 2025 kl. 18.00
Sted: Garasjen i Sameiet Steingrims Vei 2-4, 1185 Oslo

Konstituering

- 8 seksjoner var representert, hvorav ingen seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Simen Solbu Stangebye ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Per Martin Brandt-Hansen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 319 374,- og en egenkapital på kr 469 081,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 140 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

a. Ny fellesavtale for brebånd og TV

Det ble enstemmig vedtatt å bytte tv/internettavtale i sameiet.

Det ble enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå TV/brebånd avtale med Viken Fiber.

b. Flomsikring

Det ble enstemmig vedtatt å se på muligheten til å inkludere rens av sluk ved garasjeporten to ganger i året i vaktmesterordningen

Det ble enstemmig vedtatt å gå til innkjøp av sandsekker som kan lagres i garasjen og dermed enkelt kan bringes opp til øvre del av innkjørselen.

c. **Orienteringssak - dugnad**

Det ble orientert om dugnad og hvilke oppgaver som utføres under vårdugnaden.

d. **Orienteringssak – gjesteparkering**

Det ble orientert om problemer vedrørende gjesteparkeringen i sameiet. Det oppleves at gjesteparkeringen til stadighet bli brukt lengre enn 15 minutter. Ved eventuell utrykning når det gjelder brann- og redning eller varelevering og henting av søppel, kommer ikke disse til når det står biler på gjesteparkeringen.

Styret vil bli kontaktet dersom grensen for bruk av gjesteparkeringen ikke overholdes.

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 103 702,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 4% fra 01.01.2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Styremedlem Jing Gu, varamedlem Joakim Balslev og varamedlem Per Arne Oftedal var på valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Tessa Klokkeud Odden	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Edward Fure	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kokilan Ganechandra	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Elise Josephsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Per Martin Brandt-Hansen	Valgt for 2 år i 2025

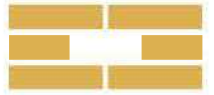
Styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19.22.

Oslo 10. april 2025

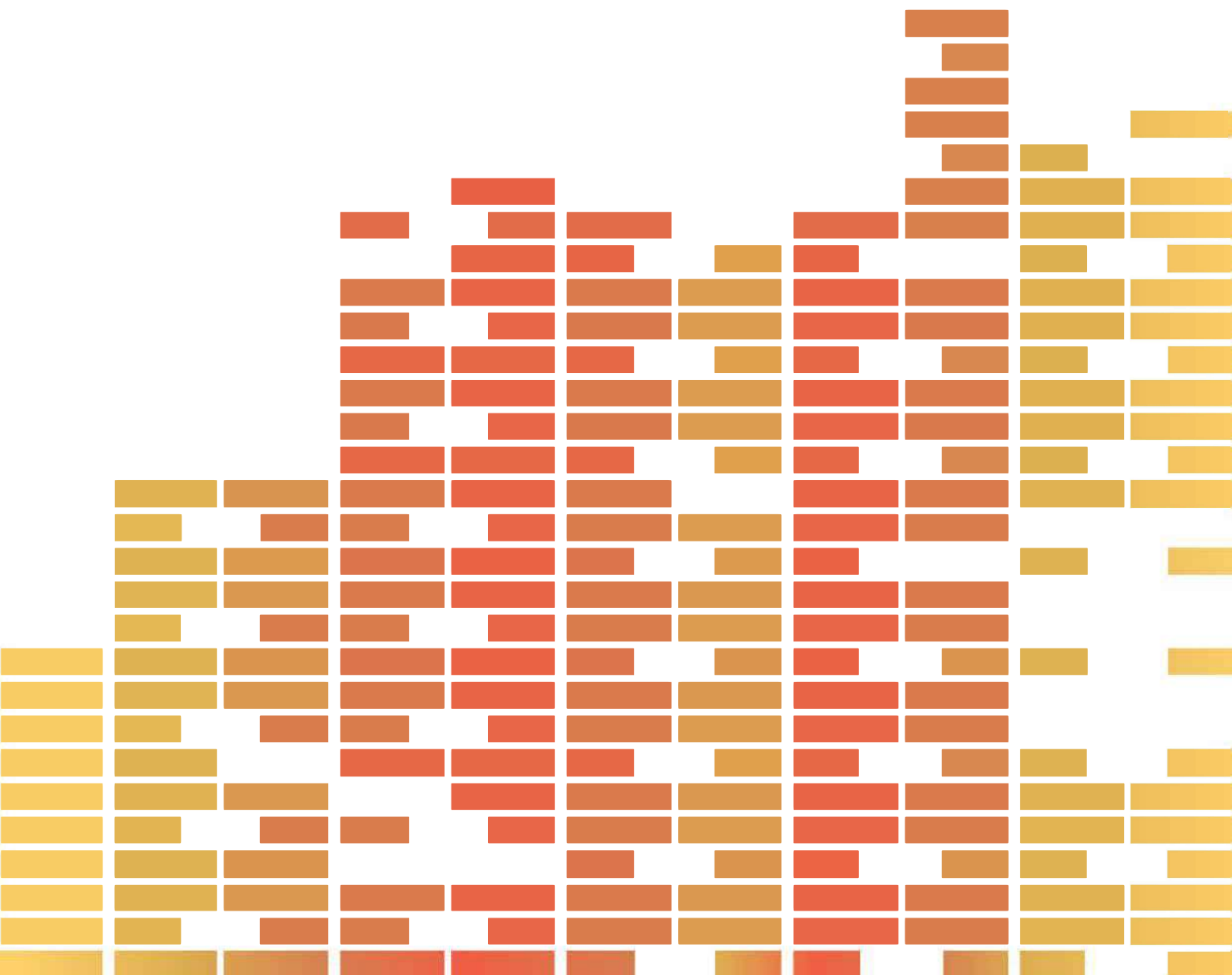
Simen Solbu Stangebye
møteleder

Per Martin Brandt-Hansen
seksjonseier



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Boligsameiet Steingrimsvei 2-4



Til seksjonseiere i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 11.03.2024

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 11.03.2024 kl.18.00
Sted: Garasjen

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Innkomne forslag
 - a. Vedlikeholdsplan
 - b. Vedtektsendring: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg
 - c. Kameraovervåking i garasje
 - d. Bytte til LED lys i boder og fellesareal
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg: Hele styret er på valg - forslag om ekstern styreledelse

Oslo, 29.02.2024
på vegne av styret i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- | | |
|---|---------------|
| • Styrets årsrapport | sisidee 3-4 |
| • Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023 | s sidee 5-13 |
| • Vedlegg sak 4 a-d | sisidee14-18 |
| • Budsjettrapport 2024 | sisidee 19 |
| • Vedlegg: Avtale om ekstern styreledelse, presentasjon og tilbud | sisidee 20 28 |

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Elise Josephsen
Styremedlem	Joakim Balslev
Styremedlem	Geir Hellum (Geir trakk seg som styremedlem midtveis i perioden)
Varamedlem	Jing Gu (Overtok som styremedlem da Geir trakk seg)
Varamedlem	Kari Frydenlund-Holm

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 31 seksjoner.

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994620053 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79697447. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Fulgt opp faste avtaler gjennom året

I tillegg til faste avtaler, har følgende blitt gjort:

- Vask og maling av fasade blokk 2A og 2B
- Garasjelys er byttet til LED. Dette ble gjort ifm at lysene i garasjen sluttet å virke, og vi ble anbefalt å skifte.
- Budsjettmøte med forretningsfører
- Nye ovner montert i bod-området
- Reparasjon på heis i 2A
- Bytte av defekt brannboks/ved brannvindu 2A
- Forsikringssak ifm innbrudd i bod-området
- Garasjeport ekstra service
- Kjøpt mer gass til gasstank, fylt opp til 65% i januar
- Vifte i garasjen reparasjon/bytte

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnadene på 20% fra 01.01.2024.

Oslo, den 20. januar 2024

Styret i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Resultatregnskap

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 188 708	1 188 660	1 131 430
Andre inntekter	2	329 182	319 600	325 220
Sum driftsinntekter		1 517 890	1 508 260	1 456 650
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Andre personalkostnader	3	12 690	12 690	12 690
Kommunale avgifter		272 526	273 500	231 170
Vedlikehold	4	516 212	518 500	223 930
Kollektiv avtale TV/bredbånd		248 245	240 000	230 992
Driftskostnader	5	499 159	499 500	450 653
Honorarer	6	73 659	76 900	80 289
Forsikring		174 331	174 000	151 260
Andre kostnader	7	6 171	15 400	6 140
Sum driftskostnader		1 892 994	1 900 490	1 477 123
Driftsresultat		-375 104	-392 230	-20 474
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	20 123	0	17 331
Netto finansresultat		20 123	0	17 331
Årets resultat		-354 981	-392 230	-3 143
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-354 981	0	-3 143
Sum overføringer		-354 981	0	-3 143

Balanse

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	42 447
Andre fordringer	9	268 027	216 732
Bankinnskudd mv.	10	21 973	418 067
Sum omløpsmidler		290 000	677 246
Sum eiendeler		290 000	677 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		49 707	404 688
Vedlikeholdsfond		100 000	100 000
Sum egenkapital	11	149 707	504 688
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		22 144	6 169
Leverandørgjeld		63 253	66 409
Påløpte kostnader		54 896	99 980
Sum kortsiktig gjeld		140 292	172 558
Sum gjeld		140 292	172 558
Sum egenkapital og gjeld		290 000	677 246

OSLO, 31.12.2023 / 25.02.2024
Styret for Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Elise Josephsen
Styrets leder

Jing Gu
Varamedlem

Joakim Balslev
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Parkering	39 600	39 600	39 600
Avregning gass	4 630	0	13 564
Kontroll gasspeis	42 780	40 000	41 044
Kabel-TV	134 664	132 500	123 504
Bredbånd	107 508	107 500	107 508
Sum	329 182	319 600	325 220

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690
Sum	12 690	12 690	12 690

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Vedlikehold bygning utv.	220 000	220 000	0
Vedlikehold utearealer	8 746	30 000	1 447
Vedlikehold bygning innv.	1 881	110 000	0
Vedlikehold og drift heis	77 932	60 000	117 869
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 688	1 000	2 230
Vedlikehold porter	0	5 000	0
Vedlikehold elektro	96 841	2 000	3 244
Lyspærer, lysrør etc.	9 219	3 500	0
Vedlikehold garasjeanlegg	6 958	10 000	17 612
Brannsikkerhet, sprinkling	41 440	27 000	11 544
Vedl./drift fyringsanlegg	50 507	50 000	69 984
Sum	516 212	518 500	223 930

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Strøm mIn 36159	346 710	350 000	337 650
Annen renovasjon	1 998	3 000	1 947
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	159
Utgiftsført utstyr	6 859	1 000	2 498
Vaktmestertjenester	139 500	135 000	103 569
Variable vaktmestertjenester	0	5 000	0
Dugnad	3 172	5 000	4 830
Porto	920	500	0
Sum	499 159	499 500	450 653

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Revisjon	13 500	13 000	12 500
Forretningsførsel	56 883	56 900	53 560
Ekstra forretningsførsel	1 300	5 000	8 369
Beboerportal	1 976	2 000	1 860
Konsulenttjenester	0	0	4 000
Sum	73 659	76 900	80 289

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kontingenter	2 900	2 900	2 650
Styreutgifter	0	1 500	0
Dugnader, Tilstelninger	0	1 000	0
Bankomkostninger	3 272	5 000	3 106
Diverse kostnader	0	5 000	380
Øreavrunding	-1	0	4
Sum	6 171	15 400	6 140

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Renteinntekter kunder	0	0	161
Bankrenter	3 408	0	2 229
Kundeutbytte Gjensidige	16 715	0	14 941
Sum	20 123	0	17 331

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	47 410	14 564
Forskuddsbetalte kostnader	220 617	202 168
Sum	268 027	216 732

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.45785	18 565	109 472
Bn 9235.30.06306	3 408	308 595
Sum	21 973	418 067

Note 11 Egenkapital

	Annen EK	Vedlikeh.fond	Sum EK
<i>Egenkapital 01.01.23</i>	404 688	100 000	504 688
<i>Årets resultat</i>	-354 981		-354 981
<i>Overføres til/fra vedlikeholdsfond</i>	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.23	49 707	100 000	149 707

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note disponible midler**Regnskap
2023**

A. Disponible midler 01.01 504 688

B. Endring disponible midler

Årets resultat - 354 981

C. Disponible midler 31.12 149 707

Årets endringer disponible midler - 354 981

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler 290 000

- Kortsiktig gjeld -140 292

Disponible midler 31.12. 149 708

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Steingrims vei 2-4

Oslo, 25. februar 2024

14251 13033

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2023**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Steingrims vei 2-4 som viser et underskudd på - NOK 354.981.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Telefon + 47 22 49 26 71

Mobil + 47 95 24 99 05
Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggssopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25. februar 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 4.a Vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret mener at sameiet bør ha en vedlikeholdsplan. Dette for å ha oversikt over og kunne planlegge for fremtidig nødvendig vedlikehold som må gjøres i sameiet. Styret har innhentet ulike tilbud. Pris: I underkant av 40.000 - er ikke lagt inn i budsjett.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for at en vedlikeholdsplan blir utformet for sameiet.

SAK 4.b Vedtektsendring: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmene)

Bakgrunn for sak:

Styret mener at seksjonseiers ansvar for å utføre nødvendig vedlikehold av ventilasjonsanlegg i leiligheten, bør fremkomme av sameiets vedtekter. Dette i forbindelse med blant annet at flere leiligheter har hatt problemer med kondens på dører og vinduer.

Vedlikeholdet utføres slik:

For å sikre optimal ytelse og luftkvalitet i leilighetene våre, er det viktig å følge en regelmessig vedlikeholdsplan for ventilasjonsanlegget.

1. Rensing av ventilasjonsanlegg

- Anlegg i leilighet *bør* renses annethvert år av firma, og *skal* renses minimum hvert 5. år.
- Er det feil på enten tilluft eller avtrekksvifta i aggregatet, er det viktig å ta kontakt med Flexit for reparasjon. Tlf Flexit: 69 81 00 00 E-post: kundeservice@flexit.no

2. Filterbytte

- Filteret i aggregatet bør byttes to ganger i året. Må byttes 1 gang i året.
- Filter kan bestilles direkte av Flexit, eller fra vilkårlig leverandør hvis det er ønskelig.
- Viktig å sørge for at det kjøpes riktig filter til riktig aggregat.

3. Støvsugning av ventiler

- Det anbefales å støvsuge tillufts- og avtrekksventilene regelmessig for å fjerne støv og partikler som kan påvirke luftstrømmen og kvaliteten.

Dersom dette ikke blir utført regelmessig, kan det bidra til flere følgeskader i leiligheten. Avtrekkene kan bli tette og får ikke fjernet fuktigheten fra leilighetene. Dette kan føre til at luften blir presset ut gjennom andre kroker og krokar og skape kondens. Dette forekommer spesielt hvis det er kaldt ute. Symptomer på at ventilasjonsanlegget er tett kan være kondens i dørkarmene og på vinduer.

Forslag til vedtak:

Følgende legges til som et nytt 3. ledd i §4 i sameiets vedtekter om vedlikehold:

“Seksjonseier skal vedlikeholde ventilasjonsanlegg i leiligheten”.

SAK 4.c Kameraovervåking i garasje

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall (2/3 av de avgitte stemmene)

Bakgrunn for sak:

Styret ønsker årsmøtets innspill rundt behovet for kameraovervåking i garasjen. Kameraovervåking ble foreslått som et sikkerhetstiltak i Gjensidige sin skaderapport etter innbruddet i romjulen. Kameraovervåking i sameier og borettslag er kun tillatt dersom det har til hensikt å ivareta beboernes og andres sikkerhet. Det skal ikke være et inngrep i personvernet, men heller en måte å opprettholde en trygg bo- og livssituasjon. Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag reguleres av forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107.

Styret har innhentet ulike tilbud, og detaljer og priser vil presenteres på årsmøtet. Kapitalinnkalling *kan* være aktuelt for finansiering av dette.

Eventuell kameraovervåking vedtektsfestes.

Forslag til vedtak:

Sameiet installerer kameraovervåking i garasjen, i henhold til lov- og regelverk for dette.

Følgende blir lagt inn som ny §19 i vedtektene. Samtlige paragrafer etter ny §19 vil få økt sin nummerering med 1.

“Det er installert kameraovervåkning i garasjeanlegget, etter vedtak fattet av årsmøtet i 2024. Kameraovervåkingen skjer i henhold til lov- og regelverk (Forskrift om kameraovervåking i virksomhet), og har den hensikt å ivareta beboernes sikkerhet og forhindre innbrudd. Styret har ansvar for å følge opp denne avtalen.”

SAK 4.d Bytte til LED lys i boder og fellesareal

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Lys i garasjen er byttet til LED. Det er ønskelig å bytte til LED også i bodområdet og i fellesarealene ellers, da dette vil være strømbesparende for sameiet i lengden. Styret jobber med å innhente tilbud, og vil legge dette frem på årsmøtet. Kapitalinnkalling *kan* være aktuelt for finansiering.

Forslag til vedtak:

Det byttes til LED-lys i bodområdet og i fellesarealer.

SAK 5 Budsjett 2024, herunder økning av felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Det er behov for å bygge opp sameiets likviditet. Styret foreslår en økning på 10% i sommer, på bakgrunn av forretningsførers anbefaling.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene økes med 10% fra 1. Juli 2024

Budsjett Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	1 556 179	1 188 708
Andre inntekter	319 600	329 182
Sum driftsinntekter	1 875 779	1 517 890
Styrehonorar	90 000	90 000
Andre personalkostnader	12 690	12 690
Kommunale avgifter	313 000	272 526
Vedlikehold	396 500	516 212
Kollektiv avtale TV/bredbånd	240 000	248 245
Driftskostnader	544 500	499 159
Honorarer	80 000	73 659
Forsikring	184 000	174 331
Andre kostnader	14 400	6 171
Sum driftskostnader	1 875 090	1 892 994
Driftsresultat	689	-375 104
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	20 123
Netto finansresultat	0	20 123
Årets resultat	689	-354 981

SAK 6 Avtale om ekstern styreledelse

1. Partene

Denne avtalen er inngått mellom oppdragsgiver Boligsameiet Steingrimsvei org.nr. 994 620 053 (nedover kalt kunden) og oppdragstaker Tord Moberg Jarving (nedover kalt ekstern styreleder).

2. Avtalens omfang

Ekstern styreleder skal bistå kunden med ledelse av sameiets styre og i samarbeid med øvrige styremedlemmer gjennomføre de oppgavene som faller innenfor styrets ansvarsområde og lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

3. Honorar

Partene har avtalt at årlig fast honorar er kroner 80 000. Variable tilleggsarbeider skal honoreres særskilt etter medgått tid med en timesats på 900 kroner. Eksempler på variable tilleggsarbeider er vedlikeholdsprosjekter eller andre bygningsmessige prosjekter, oppfølging av tvister med seksjonseiere eller eksterne parter, arbeider som medfører oppmøte på sameiets eiendom eller lignende arbeid.

Honorar utbetales etterskuddsvis innen 14 dager etter avholdt ordinært årsmøte.

Honorar indeksreguleres etter konsumprisindeksen og kan første gang reguleres 01.01.2025. Opprinnelig KPI-måned ved signering av kontrakt er januar 2024.

4. Utlegg

Dokumenterte utlegg som ekstern styreleder har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

5. Mislighold

Dersom partene ønsker å gjøre mislighold gjeldende mot den annen part, må skriftlig reklamasjon fremmes uten ugrunnet opphold etter at misligholdet er oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjonen skal tydelig være benevnt "reklamasjon", samt angi hva avtalebruddet anføres å bestå i og hvilke misligholdsbeføyelser parten ønsker å påberope seg. Partene skal gis en rimelig frist til å bringe forholdet i orden før misligholdsbeføyelser iverksettes.

Ekstern styreleder har ikke ansvar for råd gitt av underleverandører eller rådgivere som ekstern styreleder har henvist til og er ikke ansvarlig for resultatet av rådgivningen som er gitt.

6. Erstatningsansvar og ansvarsbegrensning

Ekstern styreleder kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er utenfor ekstern styreleders kontroll eller tap som skyldes kunden eller forhold på kundens side. Ekstern styreleder er omfattet av sameiets styreansvarsforsikring.

Ved et eventuelt erstatningsansvar mot ekstern styreleder begrenses det totale økonomisk ansvaret for ekstern styreleder til 2 ganger årlig honorar for ekstern styreledelse.

7. Tvister

Enhver tvist etter denne avtale skal søkes løst i forhandlinger.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler. Partene vedtar Oslo tingrett som korrekt verneting.

Partene bærer sine egne kostnader.

8. Avtalens varighet og oppsigelse

Avtalens varighet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden ekstern styreleder er valgt av årsmøtet.

Avtalen kan gjensidig sies opp med en oppsigelsesfrist på 1 – én – måned. Oppsigelsestiden begynner å løpe fra den 1. i måneden etter at parten har mottatt en rettmessig oppsigelse. Oppsigelse skal være skriftlig og det skal klart fremgå at det er en oppsigelse. Ved oppsigelse skal ekstern styreleder melde egenfratreden gjennom Altinn iht. oppsigelsen.

9. Særlige bestemmelser

Det avtales følgende særskilte bestemmelser:

- Sameiet skal ha styreansvarsforsikring til enhver tid.
- Styremøter skal gjennomføres digitalt.
- Deltakelse og møteledelse på ordinært årsmøte er inkludert i det faste honoraret.
- Denne avtalen skal fremlegges på årsmøtet hvor ekstern styreleder blir valgt inn som styreleder. Dette gjøres for at årsmøtet er kjent med betingelsene for kunden og ekstern styreleder.
- Avtalen signeres elektronisk.
- Ferie eller fravær for ekstern styreleder skal avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver gjennomføres i styreleders fravær.

STED/ DATO

Tord Moberg Jarning

NAVN
Styremedlem

NAVN
Styremedlem

Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei
2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS



Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei

2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Tilbud på styreledelse

Under følger en kort oppsummering av omfanget i tilbudet:

Ekstern styreleder skal bistå kunden med ledelse av sameiets styre og i samarbeid med øvrige styremedlemmer gjennomføre de oppgavene som faller innenfor styrets ansvarsområde og lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling. Styremøter gjennomføres digitalt og styret vurderer selv hvor ofte det er nødvendig å gjennomføre styremøter. Styreleder kaller inn til styremøte og fører protokoll. Planlegging og gjennomføring av årsmøter er en del av styreledelsen, samt møteledelse på selve årsmøtet.

Løpende saker

Den daglige kommunikasjonen i pågående styresaker foregår fortrinnsvis per e-post. Styret skal tilstrebe god informasjonsflyt om pågående saker ut til seksjonseierne.

Håndtering av konflikter

Det kan være vanskelig for styremedlemmer i et boligselskap å håndtere eventuelle konflikter og tvister med sine naboer. Som ekstern styreleder vil vi ha en objektiv og nøytral tilhørming i en eventuell sak. Vår erfaring og profesjonalitet vil sikre god kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne. Styret vil også dra nytte av all kunnskap og erfaring i Enqvist-gruppen som helhet.

Forutsetninger

Tilbudet forutsetter et normalt driftsår, hvor det ikke er spesielt krevende prosjekter utover normal drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og fellesareal. Eventuelle prosjekter utover normal drift og vedlikehold vil bli belastet boligselskapet etter medgått tid. Pristilbudet gjelder for perioden mellom styrevalget i 2023 og i 2024 og forutsetter at sameiet har fungerende HMS-rutiner. I pristilbudet er det også forutsatt at boligselskapet benytter Enqvist Boligforvaltning AS som forretningsfører.

Formidlingsgebyr

kr 6 000

Honorar til styreleder

kr 80 000

Totalt

kr 86 000

Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Introduksjon av kandidaten

Navn:

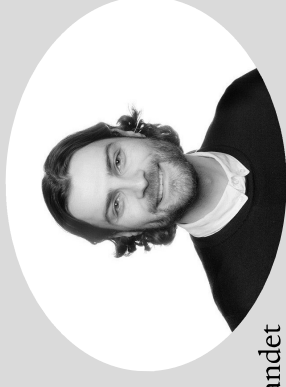
Tord Moberg Jarning

Utdanning:

Bachelor i økonomi og administrasjon fra

Høgskulen på Vestlandet

Bachelor i Eiendomsmegling fra Høgskulen på Vestlandet



Jeg har 5 års erfaring som forvalter av boligselskaper i Enqvist Boligforvaltning AS. Gjennom mine år som forvalter har jeg opparbeidet meg solid kompetanse innen drift, økonomistyring og strategisk planlegging. I dag jobber jeg som finansiell Controller hos Malling & Co, Norges eldste og største kompetansemiljø innen næringseiendom. Jeg har vært statsautorisert regnskapsfører siden 2019.

Jeg har inngående kunnskap i lover og forskrifter styret må forholde seg til i det daglige styrearbeidet.

Min tilnærming til styrearbeidet vil bygge på godt samarbeid, god kommunikasjon og relasjonsbygging, samt en fornuftig fordeling av daglige oppgaver. Samtidig er jeg opptatt av å sikre en effektiv økonomisk forvaltning og å skape et trivelig bomiljø for alle seksjonseiere.

Mitt kandidatur som styreleder er tilgjengelig for sameiet, og med årsmøtets tilslutning har jeg tro på at vi kan videreføre deres fellesinteresse på en god måte.

Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei

2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Hva kan vi bistå sameiet med?



Økonomistyring

En styreleder fra Enqvist Styreledelse AS vil planlegge for en trygg økonomi ved å besørge grundig budsjettoppfølging, samt løpende kontroll av inntekter og kostnader.



Budsjettering

Vi har bred erfaring i budsjettering i boligselskaper og våre kontrollrutiner vil sikre god økonomisk planlegging på kort og lang sikt.



Informasjonsflyt

Vi sørger for klare og effektive informasjonskanaler og vil legge til rette for jevnlige oppdateringer i viktige beslutninger og tiltak i boligselskapet.



Forvaltning

En styreleder fra Enqvist Styreledelse AS vil utøve en aktiv rolle i den daglige forvaltningen av boligselskapet ved å sikre en god kommunikasjon mellom interne og eksterne parter.



Planlegging av årsmøtet

Ved å velge en ekstern styreleder fra Enqvist Styreledelse AS, vil boligselskapet sikre at all planlegging og arbeid i forbindelse med årsmøtet blir gjennomført på en effektiv og strukturert måte. Med oss på laget ivaretar vi alt for styret i denne hektiske perioden.



Styremøter

En styreleder fra Enqvist Styreledelse AS har lang erfaring i møteledelse fra styremøter og årsmøter. Vi sikrer god kommunikasjon og struktur i styremøtet.



Andre saker

Et normalt driftsår kan uten forvarsel fort bli til et unormalt driftsår dersom en uforutsett sak oppstår. Gjennom vår erfaring og kunnskap kan vi bistå i alle type prosesser og tiltak etter nærmere avtale.

Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei

2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Enqvist-gruppen

Historie og bakgrunn

Enqvist-gruppen har røtter som strekker seg mer enn 70 år bakover i tid. Det hele startet med Arne Enqvist som bygget og forvaltet næringsbygg – både for seg selv og andre.

Med tiden, har også nye behov oppstått – og organisasjonen har blitt tilpasset med flere spesialiserte tjenester. I dag består Enqvist-gruppen av blant annet:

Enqvist Boligforvaltning AS

er en frittstående boligforvalter med solid erfaring. Selskapet er et autorisert regnskapsførerselskap og medlem av Regnskap Norge. I 2023 forvalter selskapet mer enn 260 boligselskaper og er en fortrukket samarbeidspartner for noen av Norges største utbyggere

Enqvist Næringsforvaltning AS

har bygget og forvaltet egne næringsbygg siden 1950-tallet. I dag har selskapet skiftet fokus fra bygging til drift og forvaltning av næringsseiendommer.

Enqvist Eiendomsmegling AS

inntil nylig, vår seneste satsingsområde. Selskapet bistår foreløpig med kontrakt, oppgjør, seksjonering/reseksjonering og tinglysing, og vil på sikt vurdere mulighetene for å tilby ytterligere eiendomsmeglingstjenester

Enqvist Styreledelse AS

er Enqvist-gruppens nyeste tilskudd.

Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei

2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Enqvist Styreledelse AS

Enqvist Styreledelse AS er opprettet for å imøtekomme våre kunders etterspørsel. Vi har mange spesialister på forvaltning av boligeiendommer, og det er de samme menneskene vi kan tilby til våre kunder.

Våre styreledere har høy kompetanse og god erfaring med forvaltning av ulike boligselskaper, og er opptatt av å levere høy kvalitet i alle ledd. Vi vet hvor viktig det er med en sunn økonomisk drift, samtidig som vi har god kunnskap om hvilke oppgaver et styre er pålagt å løse.

Vi vil sørge for koordinering av styrets arbeid, og sikre at boligselskapets interesser ivaretas til det beste for eierne og beboerne!

Pristilbud

Styreledelse

Boligsameiet Steingrimsvei

2-4

Org.nr.: 994 620 053



ENQVIST STYRELEDELSE AS

Våre samarbeidspartnere

BRÆKHUS

Vårt samarbeid med Brækhus Advokatfirma DA gir våre kunder juridisk rådgivning til rabatterte priser. Alle våre kunder vil få 30 minutter kostnadsfri juridisk rådgivning per år, og timepris utover dette med 20% rabatt.

I tillegg vil vi i samarbeid med Brækhus avholde kurs for styremedlemmer med aktuelle temaer som mislighold, HMS og praktisk styrearbeid. Vi anbefaler å følge eiendomsadvokat.no hvor advokatene i Brækhus gir mange gode råd og tips for boligselskaper.

wtw

Vi har inngått et samarbeid med Willis Towers Watson (WTW) om byggningsforsikring til våre kunder. WTW forhandler med ulike forsikringsaktører og inngår avtaler med gode vilkår til en god pris. For tiden er det inngått en avtale med Landkreditt Forsikring. Dersom boligselskapet ikke allerede har fått tilbud på forsikring via WTW og ønsker dette, ta kontakt med oss.

unloc

Enqvist-nøkkelen er en digital nøkkel som forenkler hverdagen for beboere. Beboere får mulighet til å åpne dører i sitt boligselskap med mobiltelefonen, og kan enkelt dele nøkler med venner, familie eller servicetilbydere.

aa|se

Enqvist Boligforvaltning AS har inngått rammeavtale med Aase Prosjekt AS, som skal gi våre kunder en gunstig rabatt og konkurransedyktig pris på tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplan og annen byggeteknisk bistand.



Samarbeidet med NORIK gir våre kunder mulighet til å ta i bruk et digitalt internkontrollsystem. Det hjelper styret å ivareta forskriftsmessige krav til boligselskapet (byggeier) på en enkel måte. De lovpålagte kontrollene utføres gjennom en brukervennlig app på mobil eller nettbrett. Systemet gir også påminnelser om periodiske kontroller som bidrar til at internkontrollen utføres til riktig tid.

Som kunde av oss vil du alltid ha tilgang til gode rabatter hos våre samarbeidspartnere!



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Steingrims Vei 2-4
Tid: 11.03.2024 kl. 18.00
Sted: I sameiets garasjeanlegg

Konstituering

- 13 seksjoner var representert, hvorav 2 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Marcus Hultgren og Simen Solbu Stangebye fra Enqvist Boligforvaltning AS.
Fullmakter ble referert og godkjent.
- Marcus Hultgren ble valgt som møteleder og Simen Solbu Stangebye ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Stig Langvik ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr - 354 981,- og en egenkapital på kr 149 707,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 90 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

a. Vedlikeholdsplan

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å innhente en vedlikeholdsplan til en forventet kostnad av kr 40 000,-.

b. Vedtektsendring: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å legge til følgende som et nytt 3. ledd i §4 i sameiets vedtekter: «Seksjonseier skal vedlikeholde ventilasjonsanlegg i leiligheten.»

c. **Kameraovervåking i garasje**

Vedtak: Årsmøtet avviste enstemmig forslaget.

d. **Bytte til LED lys i boder og fellesareal**

Vedtak: Årsmøte anmodet styret å utrede saken og komme med et nytt forslag til neste årsmøte.

5. Budsjett 2024 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styret la frem forslag om en økning av felleskostnadene på 10% fra 1. juli 2024. Dette ble enstemmig vedtatt. Budsjettet ble endret etter vedtak i sak 4 a med en økning av konto 6750 med kr 40 000,-.

Budsjettet viser etter endringene et overskudd på kr 38 507,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 20 % fra 1. januar 2024 samt en økning på 10% fra 1. juli 2024. Kabel-tv og bredbånd vil bli regulert iht. inngående faktura fra leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Hele styret var på valg – det ble fremmet forslag om ekstern styreledelse.

Følgende ble foreslått til styremedlemmer:

Edward Fure – styremedlem

Jing Gu – går fra å være varamedlem til styremedlem sin resterende periode

Per Arne Oftedal, Elise Josephsen og Joakim Balslev – varamedlemmer

Det forelå ingen andre kandidater.

Samtlige kandidater ble valgt ved akklamasjon.

Styrets leder ble valgt særskilt.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Tord Moberg Jarning	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Jing Gu	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Edward Fure	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Per Arne Oftedal	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Joakim Balslev	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Elise Josephsen	Valgt for 2 år i 2024

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble digitalt signert.

Møtet ble avsluttet kl.19.20.

Oslo, 11.12. mars 2024

Marcus Hultgren
møteleder

Stig Langvik
seksjonseier

§1 Formål

Disse husordensreglene er ett supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 6.oktober 2009. De skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboerne blir ivaretatt og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle og at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§2 Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle hustandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen **beboere** benyttes i dette regelverket.

§3 Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i vedtektene av 6.oktober 2009 og i disse husordensreglene.

Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietager(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvides nødvendig aktsomhet og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§4 Antenner/Parabol

Montering av utvendige parabolantennener eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

§5. Renhold, orden og vedlikehold

§5.1 Leiligheten

Beboere i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektene § 4 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leiligheten skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseier regning.

§5.2 Balkonger, uteareal og hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi mindre røyk og lukt.

§5.3 Utvendig Markiser

Styret har vedtatt at all utvendig sol- og vindskjerming skal være lik slik at vi sørger for ett pent og ryddig ytre sameie. Beboerne må henvende seg til styret.

§5.4 Oppganger /trapperom, heis og garasjer.

Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdører til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låste.

Ved anrop via dørtelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdør. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til Forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo, tlf. 22 80 95 95. Her bestilles også nye.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger med hensyn til fare på innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming. Ved adresseforandring kan gratis skilt bestilles via Posten. Øvrige kan bestille standard postkasseskilt hos lås- og nøkkelfirma.

§5.5 Renovasjon

Avfall skal legges direkte i containere. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knyttes god igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henges i trapperom, korridorer eller garasjeanlegg.

§5.6 Boder

Beboere plikter å holde egne boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares her.

§5.7 Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på sin plass, samt generelt å unngå tilsøling i garasjeanlegget. Hvis tilsøling likevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette.

Forøvrig er det ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler og andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller så oppbevaring bør skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontrollen i bilen mens den står i garasjen.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt skal ikke henges i garasjeanlegget. Motorsykler og mopeder skal parkeres på egen parkeringsplass i garasjen eller på offentlig vei.

§5.8 Grøntanlegg, gangveier mv

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og plener ikke skades. Det skal også tas hensyn til beboere som grenser til utearealene.

§ 6 Dyrehold

Lufting av dyr skal skje under kontroll og utenom fellesarealene. Eventuelle etterlatenskaper er hundeeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. For øvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund.

§7 Støy

§7.1 Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer dersom det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager frem til kl. 10.00

§7.2 Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 20:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboene varsles om dette.

§8 Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboerne skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret. Dersom dørpumper blir frakoblet ved flytting, varelevering eller annet, vil eier av leiligheten automatisk bli belastet med kr 500,-. Eier plikter selv å varsle sin vareleverandør, flyttefirma etc. Merknader for sameiet i forbindelse med inn-/utflytting vil viderefaktureres den enkelte seksjonseier.

§ 9 Dispensasjoner

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

§10 Klager

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig

§11 Sameiermøte

Sameiermøte skal holdes i perioden mellom årsmøtene.

§12 Ikrafttreden

Disse husordensreglene trer i kraft fra 30. mai 2023 og kan bare endres gjennom vedtak på årsmøte.

V E D T E K T E R

FOR

BOLIGSAMEIET STEINGRIMSVEI 2- 4

Sist revidert i ordinært årsmøte 11. mars 2024

§ 1 – Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn (heretter kalt sameiet) er Boligsameiet Steingrims vei 2-4.

Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 31 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18.08.2009. Hver seksjon består av en sameieandel tilsvarende sameiebrøken.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 160, bnr. 792 i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 – Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

Bruksenheten for bolig består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

samt en eller flere tilleggsdeler som består av

- sportsbod
- biloppstillingsplass i garasjekjeller

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til den enkelte bruksenhet og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten og tilleggsdeler til bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 – Felleskostnader, ansvar utad

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Kostnader til kabel-TV fordeles likt per boligseksjon. Leie av gassanlegg fordeles etter sameiebrøken i oppdelingsbegjæringen. Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr biloppstillingsplass.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et å konto beløp den 1. i hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men kan hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseierens side.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjonsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA-areal.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 4 – Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på terrasser/balkonger. Vedlikeholdsplikten omfatter også

om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, radiatorer, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Seksjonseier skal vedlikeholde ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved manglende indre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

§ 5 – Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 – Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 – Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styremedlemmer skal primært både eie og bo i sameiet.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Samtlige styremedlemmer skal delta ved fordeling av styrehonoraret.

§ 8 – Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§ 9 – Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre minst to av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 –Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøtet, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 – Saker som behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

§ 12 – Møteledelse, årsmøtets vedtak

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 3

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13 – Om årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 14 – Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøtet.

§ 15 – Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 – Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 – Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 – Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 – Habilitetsregler for og styret

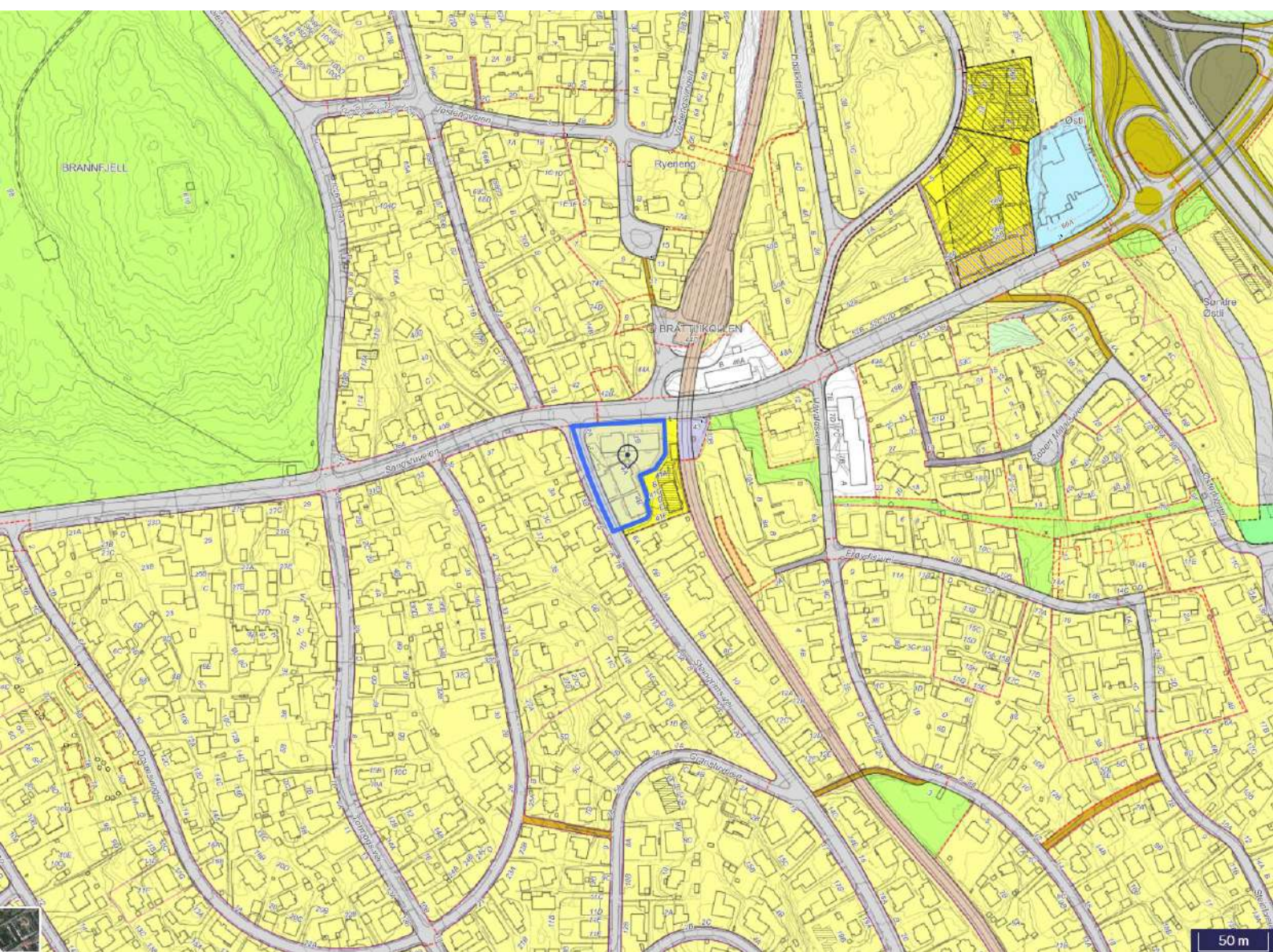
Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 – Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer.







S-4324

SANDSTUVEIEN 39. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 160 bnr. 792, 793 og 904. Reguleres til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 20.06.2007

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200607973](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDSTUVEIEN 39 gnr. 160 og bnr.792, 793, 904.**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart OP3-200607973 og datert 11.07.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig

§ 3. Utnyttelse, plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 25,5 %.

§ 4. UtformingBygninger

Bebyggelsen skal oppdeles i 4 bygningsvolumer, to langs Sandstuveien og to langs Steingrimsvei.

Bygningene vendt mot Sandstuveien tillates sammenbygd med 1,5 m brede atkomstbroer i 2. og 3. etasje.

Bygningene vendt mot Steingrims vei tillates sammenbygd med 1,5 m brede atkomstbroer i 2. og 3. etasje.

Samtlige bygninger skal ha skråtak med mønehøyde maks 2.0 m over gesims. Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelsene.

Utomhusarealer

1,5 m bredt areal langs Sandstuveien skal være opparbeidet som et grøntareal før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 5. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 6. Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller under bebyggelsen. Maks. 3 plasser kan ligge på terreng.

Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kjøreareal, sykkelparkering, parkering på terreng, gangareal og oppholds- og lekeareal, evt. søppelplassering og beplantning. Utomhusplanen skal vise plan for håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplan skal være godkjent samtidig med rammetillatelsen. Utearealene skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidige brukstillatelse gis.

§ 8. Miljøforhold

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer (T-1442) for utendørs støy skal tilfredsstilles.

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.