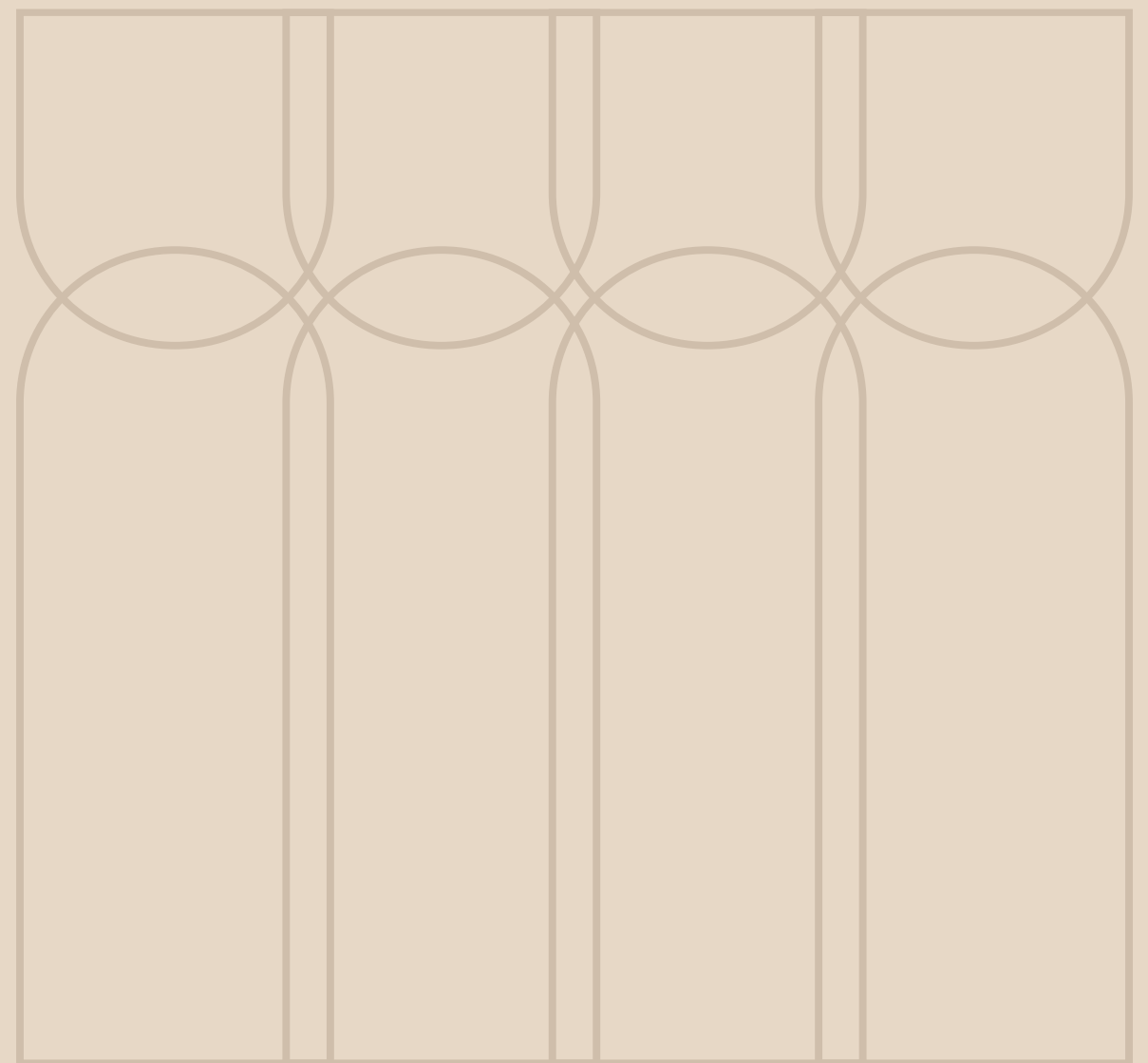




Steingrims vei 4A

Velkommen til
din nye bolig





Emir Resulbegovic v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Steingrims vei 4A.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING Kr 5 950 000,-	BOLIGTYPE Eierseksjon	TOMTEAREAL 3340.4 m² (eiet)
OMKOSTNINGER 149 840,- (Uten boligkjøperforsikring)	EIEFORM Eierseksjon	
TOTALPRIS 6 099 840,-	ANTALL SOVEROM 2	
FELLESKOSTNADER 5 898,- pr. mnd	ETASJE 2	
FELLESFORMUE 16 048,-	BYGGEÅR 2009	
BRA-I/BRA TOTAL 61/66 kvm	ENERGIMERKING D - Rød	

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Tiltalende 3-roms leilighet fra 2009 | Vestvendt balkong | Heis | Garasje | Gasspeis | Balansert ventilasjon | Sentralt

Tiltalende og moderne 3-roms leilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med plass til både spisebord og sofagruppe, og utgang til en vestvendt balkong på 8,4 m² med svært gode solforhold. Trappfri adkomst via heis direkte fra garasje. Gasspeis og sentralfyring gir god varme, mens balansert ventilasjon sørger for et behagelig innneklima. Leiligheten er innholdsrik, med to soverom, flislagt bad og innvendig bod. Meget sentral beliggenhet på Brattlikollen, med kort vei til T-bane, butikker, parker og turområder.

- Heis fra garasje - trappefri adkomst
- Vestvendt og solrik balkong (8,4 m²)
- Sentralfyring og gasspeis
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass m/ mulighet for lader
- Sportsbod i kjeller
- Populært og rolig boligområde



Leiligheten har en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med god plass til både spisegruppe og sofakrok, samt utgang til en vestvendt og overbygget balkong



A modern living room with a large window on the left side, offering a view of a residential neighborhood with houses and trees. The room features a brown sofa with several cushions in shades of yellow, green, and red. A light-colored coffee table sits in front of the sofa, holding a white vase with purple flowers, a small green bowl, and a candle. A large, light-colored ottoman is positioned in the center of the room. To the right, there is a tall, black metal shelving unit with various decorative items, including books, a glass decanter, and a small orange bust. A black armchair with a colorful geometric cushion is also visible. The walls are a neutral beige color, and the floor is made of light wood. The overall atmosphere is bright and airy, with natural light streaming in from the window.

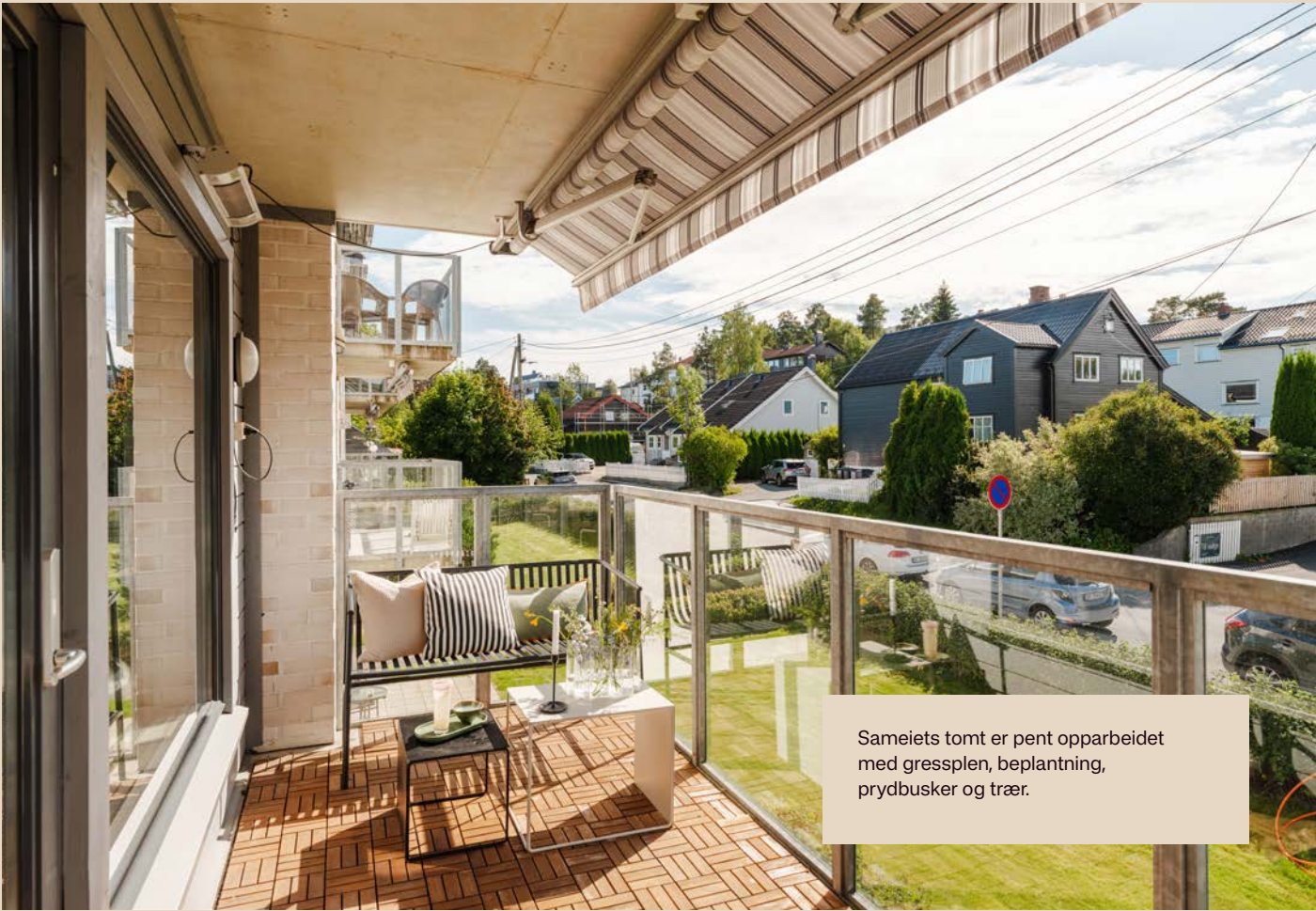
Stuen har gjennomgående lyse overflater, godt lysinnslipp og god takhøyde.



En stilren gasspeis er montert på vegg og bidrar med både varme og hygge, spesielt i vinterhalvåret.



Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt, overbygget balkong på 8,4 m².



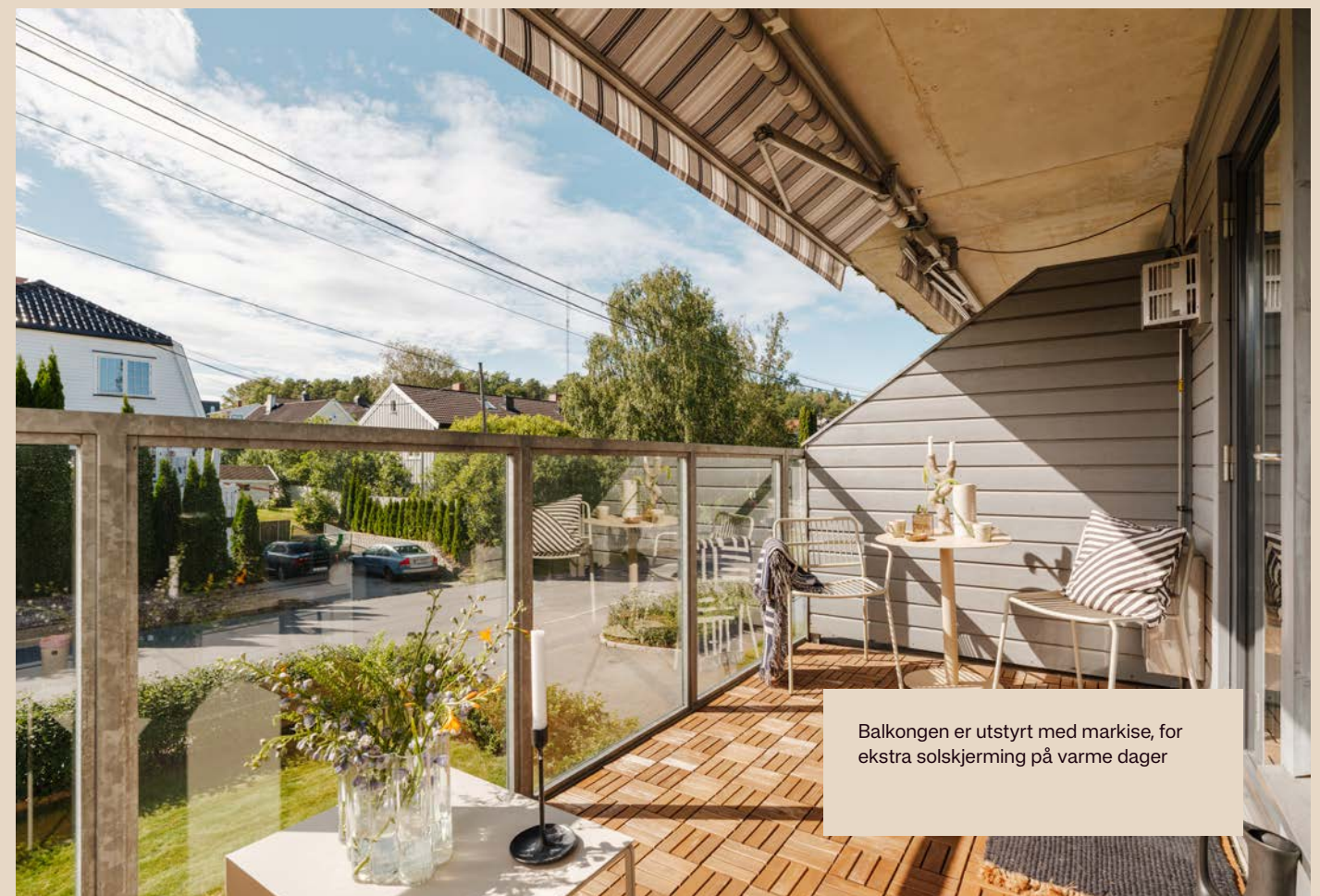
Sameiets tomt er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær.



Balkongen har god plass til både sittegruppe og frodige blomsterkasser.



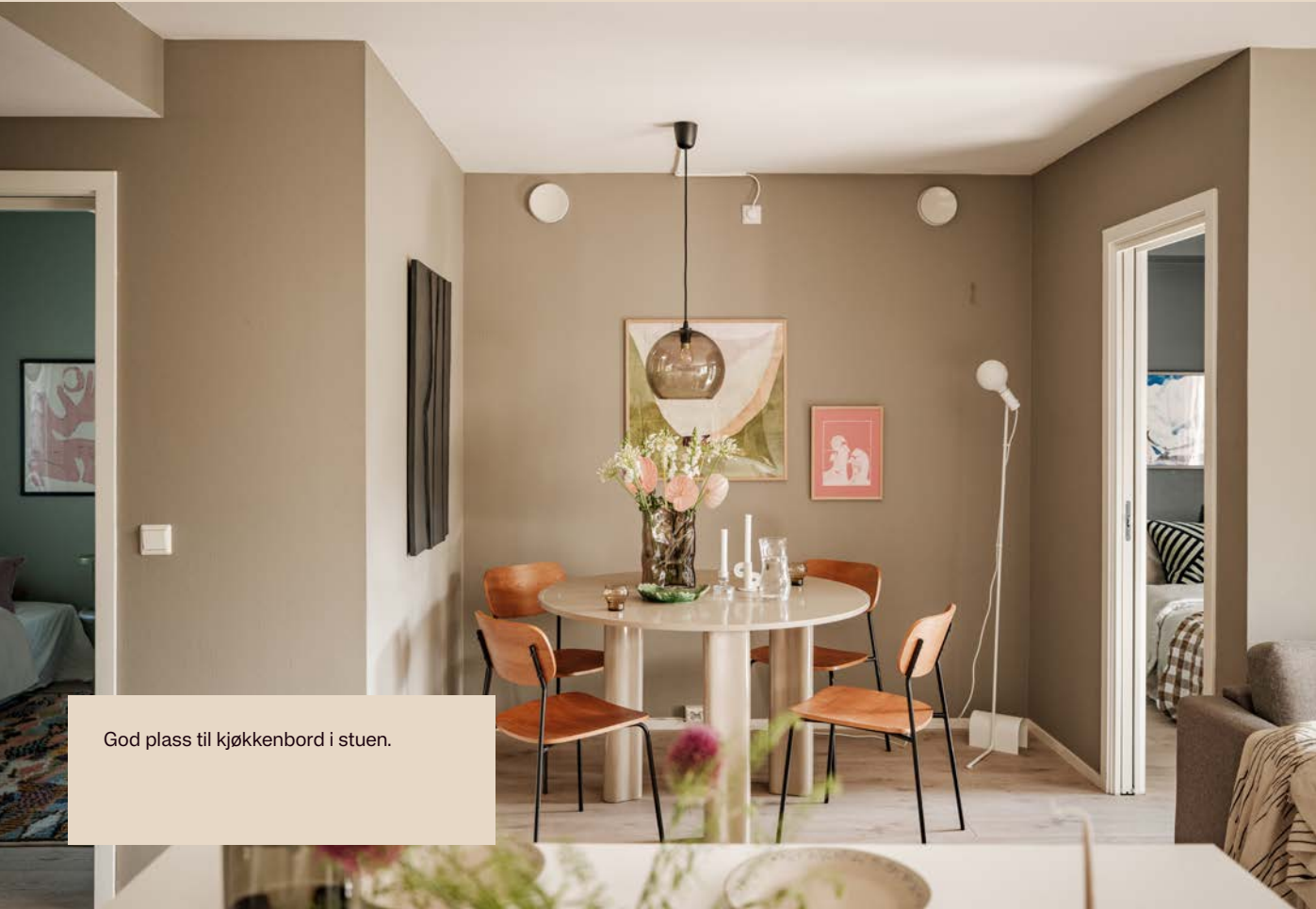
Leiligheten ligger i et rolig og etablert boområde med kort vei til kollektivtransport og butikker.



Balkongen er utstyrt med markise, for ekstra solskjerming på varme dager



Stuen har et slitesterkt laminatgulv og har malte vegger i en behagelig, nøytral fargetone.



God plass til kjøkkenbord i stuen.



Mellom benk og overskap er det montert klassiske, lyse fliser.



Kjøkkenet er moderne og tidløst, med lyse, malte skapfronter og en praktisk benkeplate i laminat.



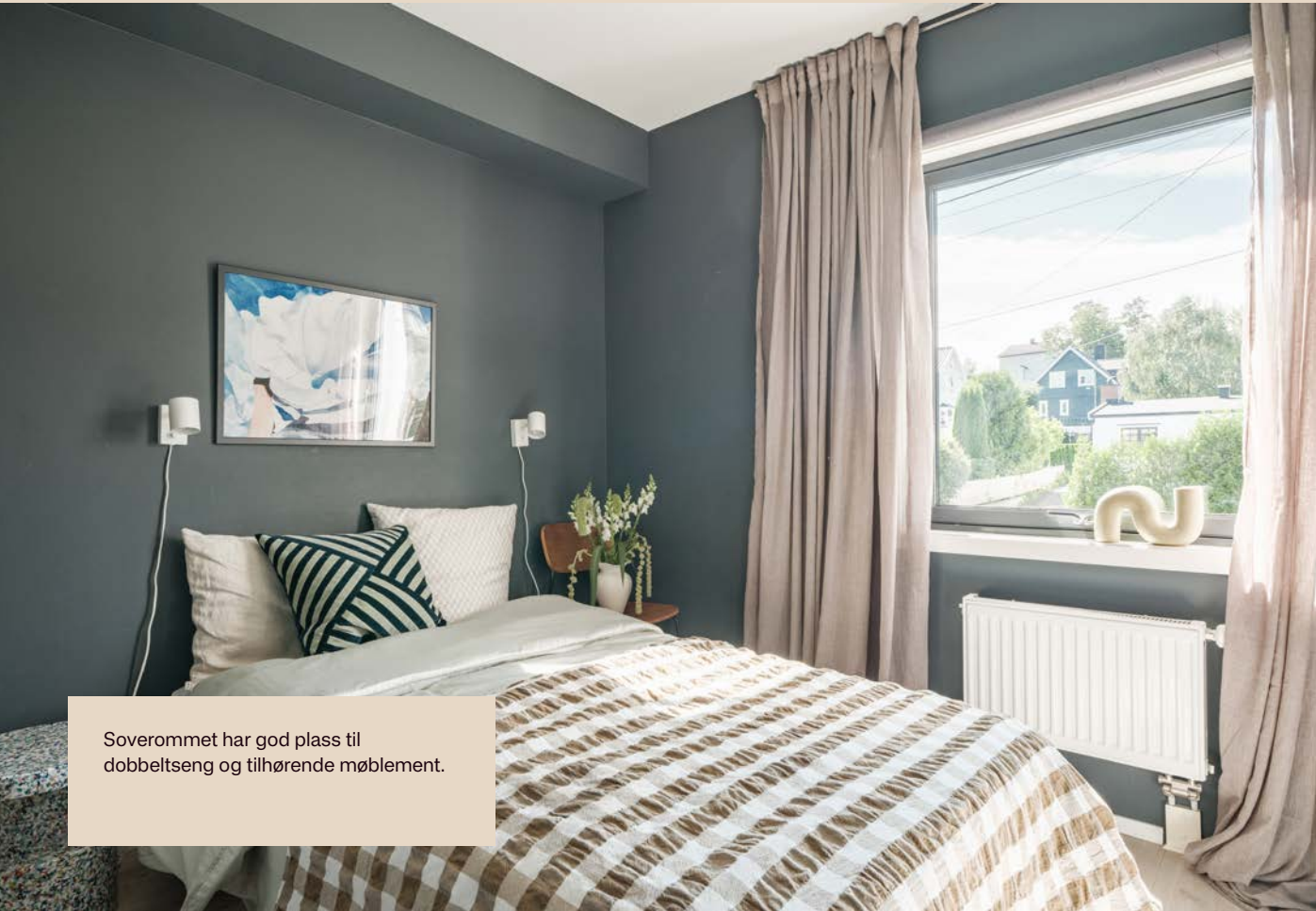
Fra soverommet er det inngang til en bod - perfekt for ekstra oppbevaring.



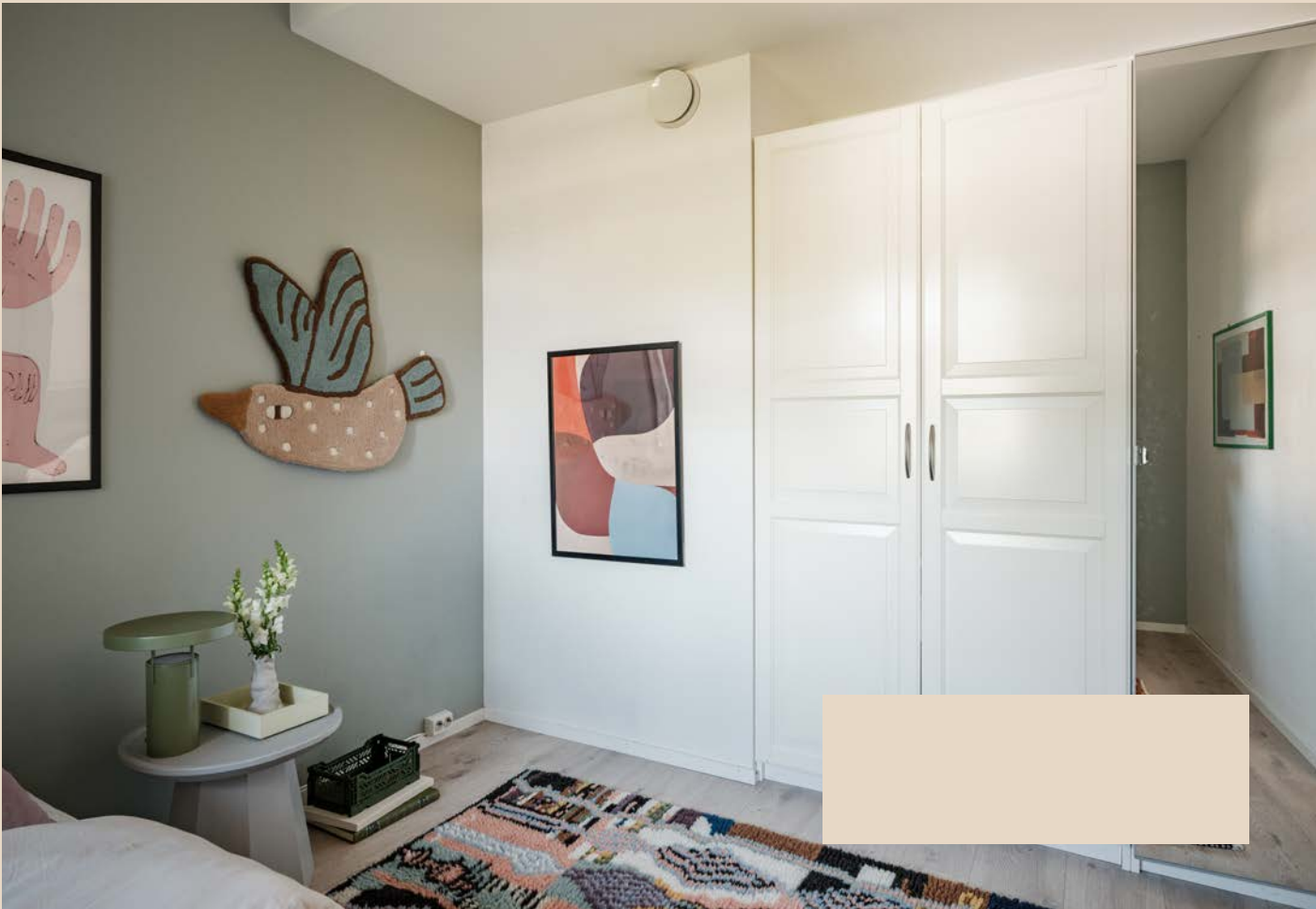
Praktisk bod med god lagringsplass.

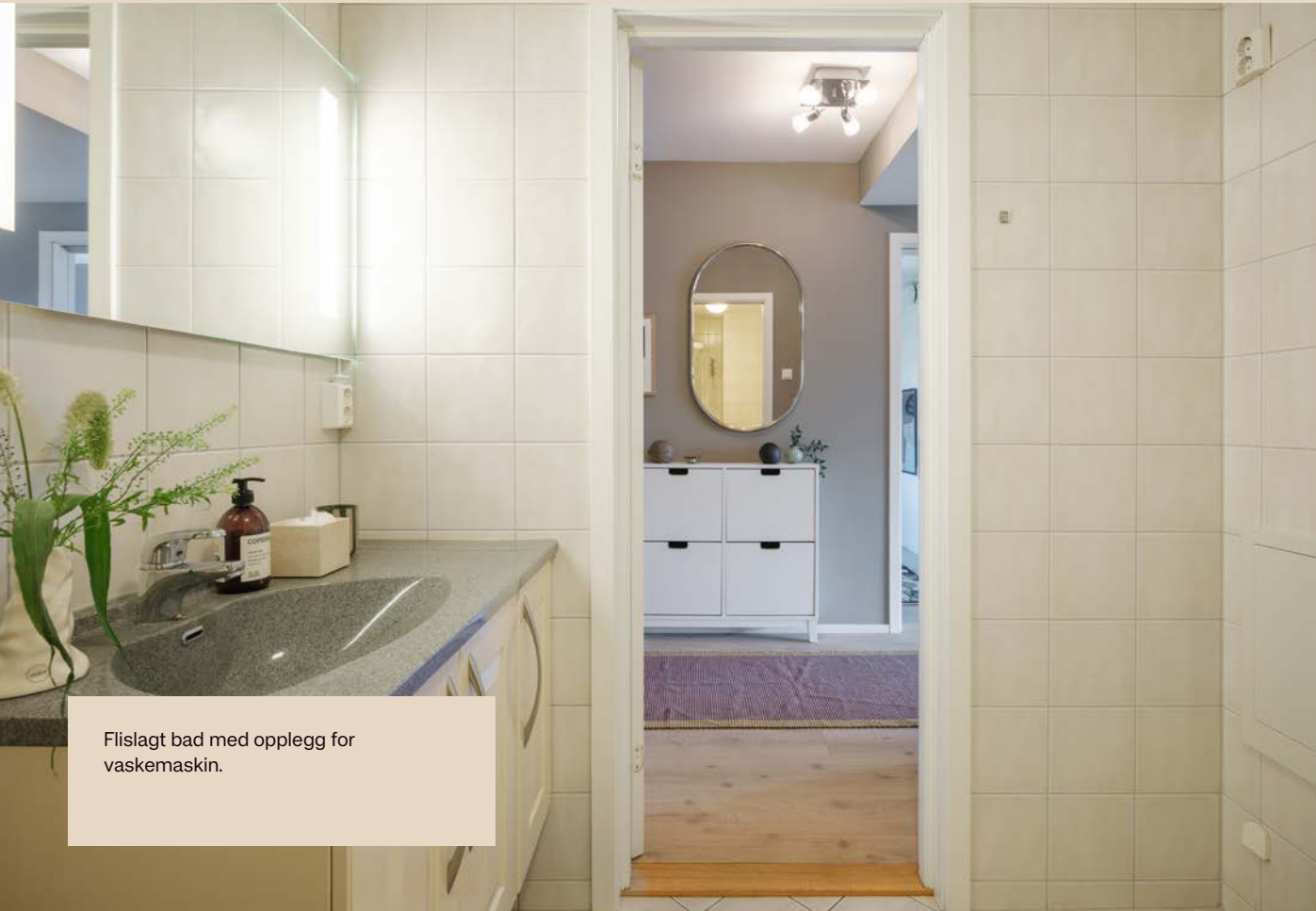


Det andre soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



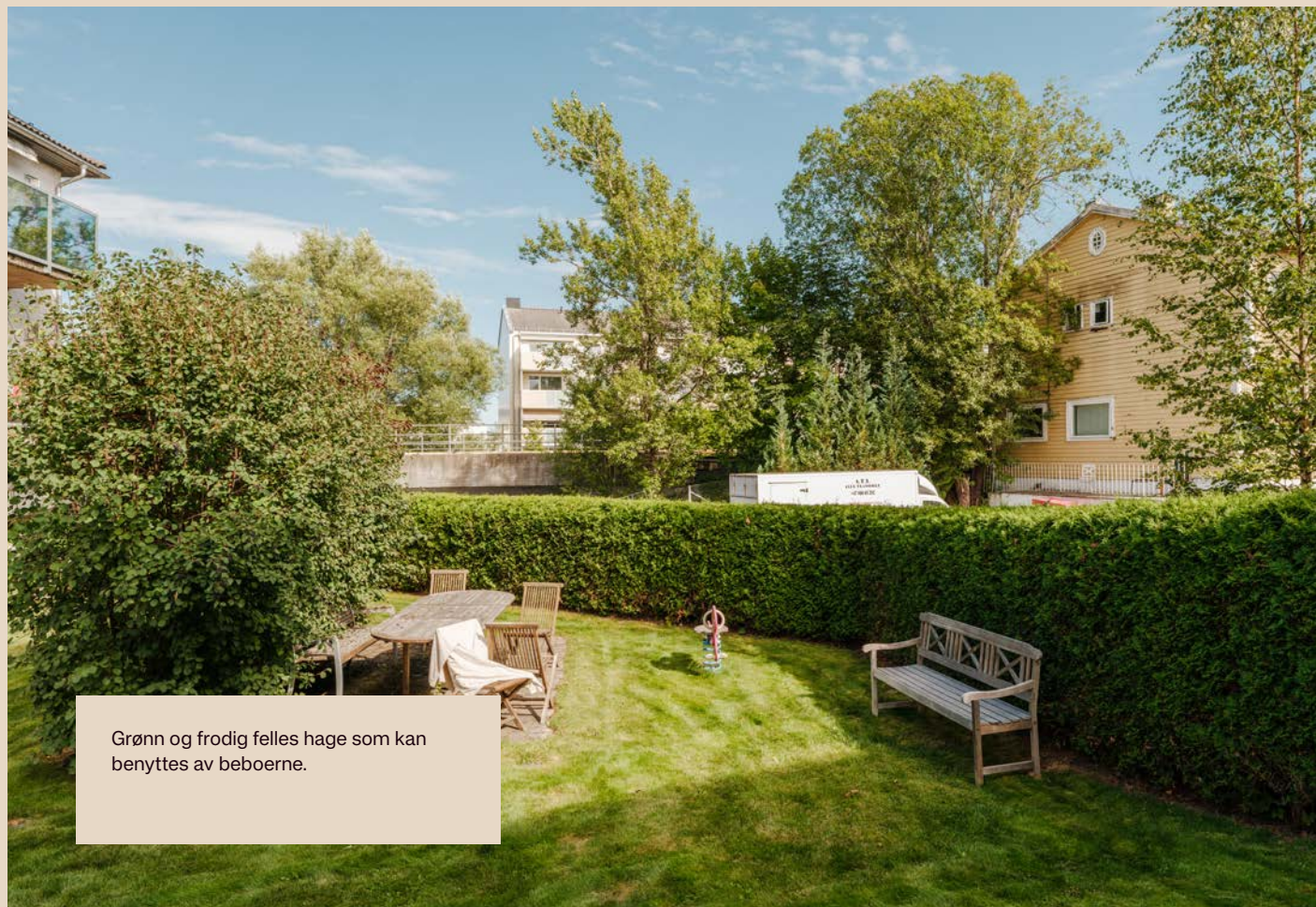




Boligen ligger kun få minutters gange til Brattlikollen T-banestasjon og dagligvareforretning.



Det er flotte rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet ved bl.a. Ekebergsletta og Brannfjell .

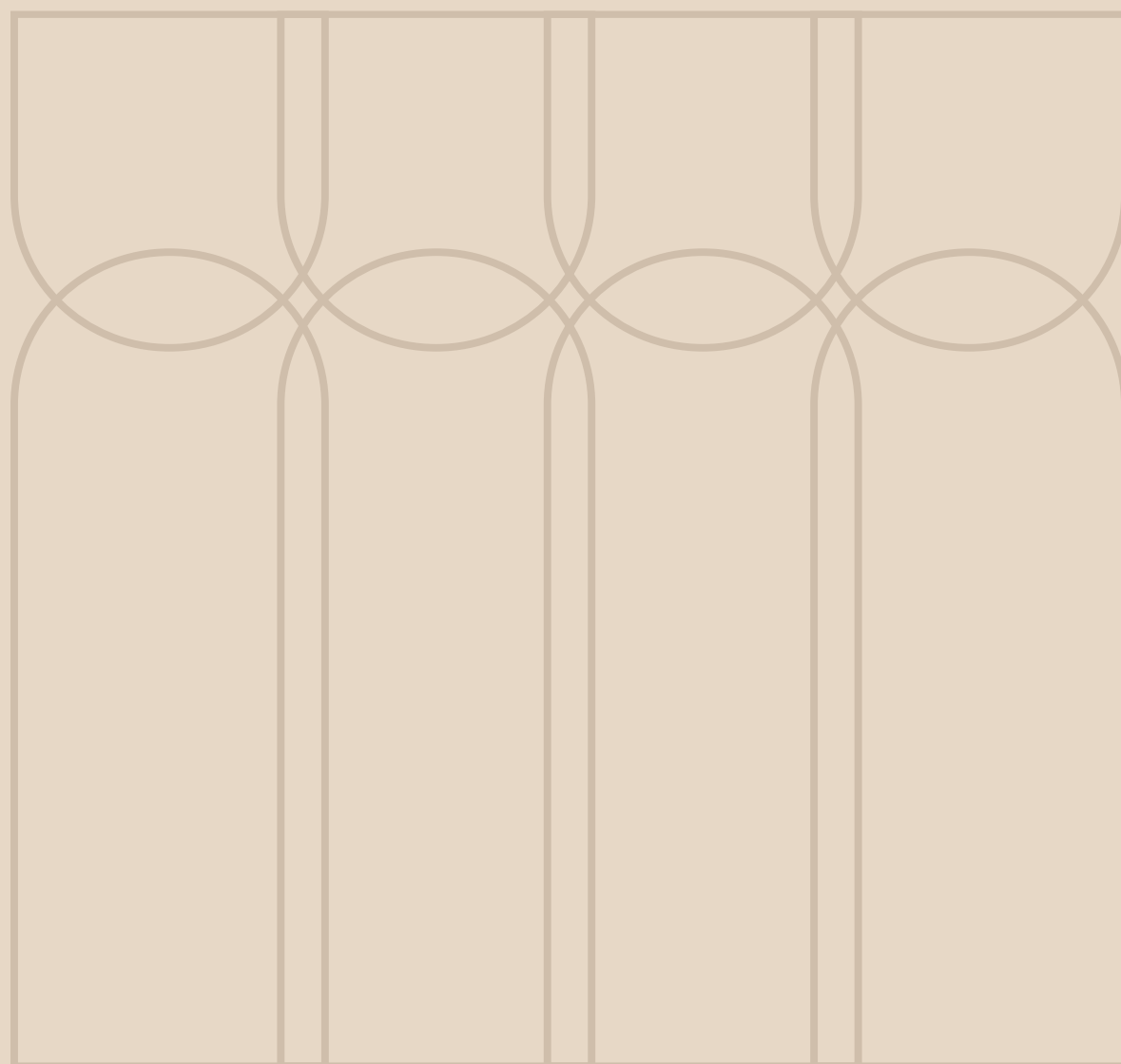


Grønn og frodig felles hage som kan benyttes av beboerne.



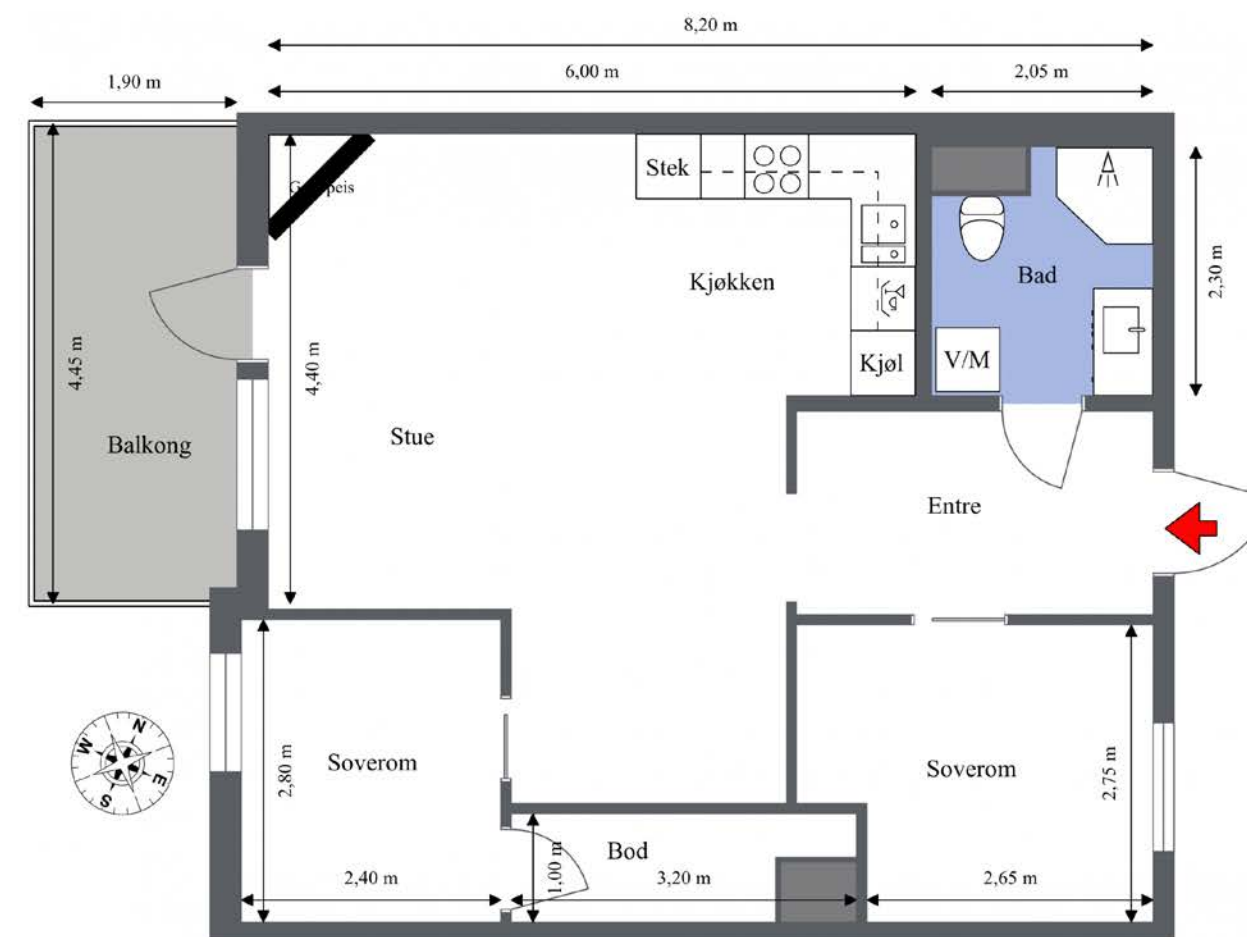
Det er også gangavstand Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og bibliotek.

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Steingrims vei 4 A, snr 24



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

STEINGRIMS VEI 4A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

148 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

149 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

162 340,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 112 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 099 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 898,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd kr 289,-

Parkering kr 100,-

Kabel-TV kr 433,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 5 076,-

Felleskostnader dekker blant annet kommunale avgifter,
felles byggforsikring og drift og vedlikehold av sameiet.

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.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader
må ansees som et å 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.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Inkludert i felleskostnader med følgende kostnad:

Bredbånd kr 289,-

Kabel-TV kr 433,-

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 048 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 326 630(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 306 521(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på Brattlikollen i bydel Nordstrand. Boligen ligger kun få minutters gange til Brattlikollen T-banestasjon og dagligvareforretning. Det er også gangavstand Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer, bibliotek og Symra kino. Videre er det en liten spasertur til Holtet har du bl.a. Åpent bakeri, delikatesseforretningen Jacobs. Det er også kort vei til Ryen hvor det er flere dagligvarer, treningssenter og bensinstasjon.

Området har meget god mulighet for offentlig kommunikasjon, via buss, trikk, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Brattlikollen T-banestasjon som ligger ca. 200 meter fra boligen. Fra Brattlikollen kan man

ta linje 1 eller 4 som bruker ca. 15 minutter til sentrum. Med bil så tar det ca.9 min til Oslo S, ca. 16 min til Ullevål sykehus, ca. 35 min til Oslo lufthavn.

Det er flotte rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet ved bl.a. Ekebergsletta, Brannfjell og Østensjøvannet. Nærhet til både Østmarka med milevis av stier og lysløyper samt Oslofjorden som byr på flere populære strender.

Nærområdet har et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Boligen har tilhørighet til Bekkelaget barneskole samt Brannfjell ungdomsskole. Nærmeste videregående skole på Lambertseter, samt Kongshavn som ligger i flotte lokaler i gamle Sjømannsskolen i Ekebergskrånningen.

Se vedlagte nabolagsprofil for ytterligere fasiliteter og avstander.

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.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3340.4 m²

Sameiets tomt er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internvei.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 17.07.2014. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 17.07.2014.

Innhold

2. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken
Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Standard

Standard

Velkommen til en moderne og innbydende 3-roms selveierleilighet med gjennomgående god standard og en attraktiv planløsning. Leiligheten har en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med god plass til både spisegruppe og sofakrok, samt utgang til en vestvendt og overbygget balkong – perfekt for solrike ettermiddager og rolige kvelder. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og byr på praktiske løsninger som integrert kjøkken, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, to romslige soverom og egen bod med adkomst fra hovedsoverommet. Leiligheten ligger i et rolig og etablert boområde med kort vei til kollektivtransport, butikker, turmuligheter og servicetilbud – ideelt for både par, små familier og enslige som ønsker en moderne bolig med alt på ett plan.

Entré:

Entréen ønsker deg velkommen med en innbydende og praktisk utforming. Rommet har lyse laminatgulv, malte veggflater med malt strie og nedsenket himling med malte plater, som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Det er god plass til oppbevaring i form av garderobeskap og åpen hengeplass for yttertøy. Entréen gir et godt førsteinntrykk med sin romslighet og lyse fargevalg.

Stue:

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og byr på en moderne og harmonisk atmosfære med gjennomgående lyse overflater og god takhøyde. Rommet er innredet med slitesterkt laminatgulv og har malte vegger i en behagelig, nøytral fargetone. Himlingen består av malte betongplater, mens entreen har nedsenket himling med malte plater, som gir et stramt og gjennomført uttrykk. Hvite, formpressede innerdører med hvite karmer skaper et helhetlig preg i leiligheten. Stuen er romslig og godt utnyttet med plass til innredning i flere soner. Her er det rikelig med plass til en stor sofagruppe, TV-løsning og et romslig spisebord for sosiale sammenkomster eller hverdagsmåltider. Den åpne løsningen mot kjøkkenet forsterker romfølelsen og gjør det enkelt å kombinere matlaging og underholdning av gjester. En stilren gasspeis er montert på veggen og bidrar med både varme og hygge, spesielt i vinterhalvåret.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt, overbygget balkong på 8,4 m². Her kan du nyte ettermiddags- og kveldssolen i rolige omgivelser, med plass til både sittegruppe og frodige blomsterkasser.

Kjøkken:

Kjøkkenet er moderne og tidløst, med lyse, malte skapfronter og en praktisk benkeplate i laminat som gir rikelig med arbeidsflate. Mellom benk og overskap er det montert klassiske, lyse fliser som både beskytter og setter et dekorativt preg på rommet. Innredningen er godt utnyttet med god skap- og oppbevaringsplass, og det er installert nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene er integrert og består blant annet av stekeovn, keramisk koketopp og kombiskap for kjøl og frys. En ventilator over koketoppen er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg og sikrer effektiv utlufting under matlaging. Kjøkkenet er designet som en naturlig del av oppholdsrommet og danner en sømløs overgang til stue og spiseplass – perfekt for både hverdagsbruk og selskapeligheter.

Det gjøres oppmerksom på at Water-Guard og komfyrvakt ikke er montert.

Baderom:

Leilighetens baderom fremstår som funksjonelt og innbydende, med gjennomgående flislagte overflater og varme i gulvet for økt komfort. Gulvet er belagt med 15x15 cm fliser og har naturlig fall mot sluk som er plassert i dusjsonen. Veggene er også flislagte, mens himlingen er utført med malte plater. Dusjen er plassert i hjørnet og avskjermet med buede dusjdører i herdet glass, som gir både god plassutnyttelse og et moderne uttrykk. Under speilet finner man en heldekkende servant med tilhørende skapinnredning som gir praktisk oppbevaringsplass. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterne, som bidrar til et ryddig og lettstelt miljø. Det er også opplegg for vaskemaskin, og baderommet har mekanisk avtrekk tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng og øvrig møblering. Det ene soverommet – som i dag brukes som hovedsoverom – har mørke, lune vegger som gir en behagelig og avslappende atmosfære. Herfra er det direkte adgang til en praktisk, innvendig bod med god plass til oppheng, skuffer og ekstra lagringsplass – perfekt som garderobe, lagringsrom eller teknisk sone.

Det andre soverommet er lyst og trivelig med nøytrale fargevalg, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Begge rommene har store vinduer som slipper inn godt med dagslys, og gir en fin utsikt mot rolige omgivelser. Laminatgulv og malte vegger viderefører den moderne og helhetlige stilen fra resten av leiligheten. Begge rommene har også garderobeskap med god oppbevaringsplass.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Tilleggskommentar:

Vindu gjesterom(ett soverom) - husk hengsel

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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.

Sammendraget viser konstruksjoner i boligen som ikke er undersøkt (TG IU):

Tilliggende konstruksjoner bad - 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.

Avvik som kan kreve tiltak (TG 2):

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

Sluk, membran og tettesjikt bad - Grunnet alder på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning bad - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sisterne.

Øvrig informasjon

Adresse

Steingrims vei 4A, 1185 OSLO

Gnr. 160, bnr. 792, snr. 24, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Ola Haldorsen

Sameie

Boligsameiet Jon Smestadsvei 2-4

Organisasjonsnummer: 992041242

Boligsameiet Steingrims vei 2-4 består av 31 seksjoner. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av lavblokker og småhusbebyggelse.

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.

Fra styreleder:

Det ble valgt nytt styre i april 2025 og vi har ikke klarlagt alle planer for 2025 per nå. Det vil trolig foreligge mer informasjon om planene for 2025 etter styremøtet som skal avholdes i midten av juni.

Foreløpig er det snakk om å ferdigstille maling av utvendig fasade på ett av byggene i løpet av 2025, der det også kan bli aktuelt med vedlikeholdsarbeid på fasadene. Det er også planlagt å skifte belysning i bodene. Ellers får sameiet ny leverandør av TV - og bredbånd etter sommeren, Viken Fiber.

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 innestående 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.

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

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 79697447

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det foreligger ikke krav til styregodkjennelse av ny sameier. Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 319 374,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 8 000

kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig iht. reguleringsplan med ID S-4324 datert 20.06.2007. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

Sandstuveien 41 A - Oppføring av boligbygg. Se saksnummer: 202206286.

Steingrims vei 5 - Tilbygg, bruksendring og fasadeendring. Se saksnummer: 202019491.

Steingrims vei 3 B - Bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring. Se saksnummer: 202314108. Steingrims vei 3 A - Rehabilitering av pipe. Se saksnummer: 202213128.

Brattlikollen T-banestasjon - Oppgradering. Se saksnummer: 201302812.

For mer informasjon, konferer megler eller se vedlagt reguleringskart og reguleringsplan.

Tinglyste heftelser

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

301/160/792/24:
29.10.1965 - Dokumentnr: 15228 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:792 Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1965 - Dokumentnr: 18390 - Erklæring/avtale VEDR. MIDLERTIDIG TAKREKLAME OG MAST. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:792 Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2008 - Dokumentnr: 445417 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven vedrørende bredden på Steingrimsvei. Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune. Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:792 Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2025 - Dokumentnr: 646507 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS Org.nr: 990 329 923 Elektronisk innsendt

18.08.2009 - Dokumentnr: 600634 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 24 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 61/1783

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 61 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 020,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 148 970,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

14.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

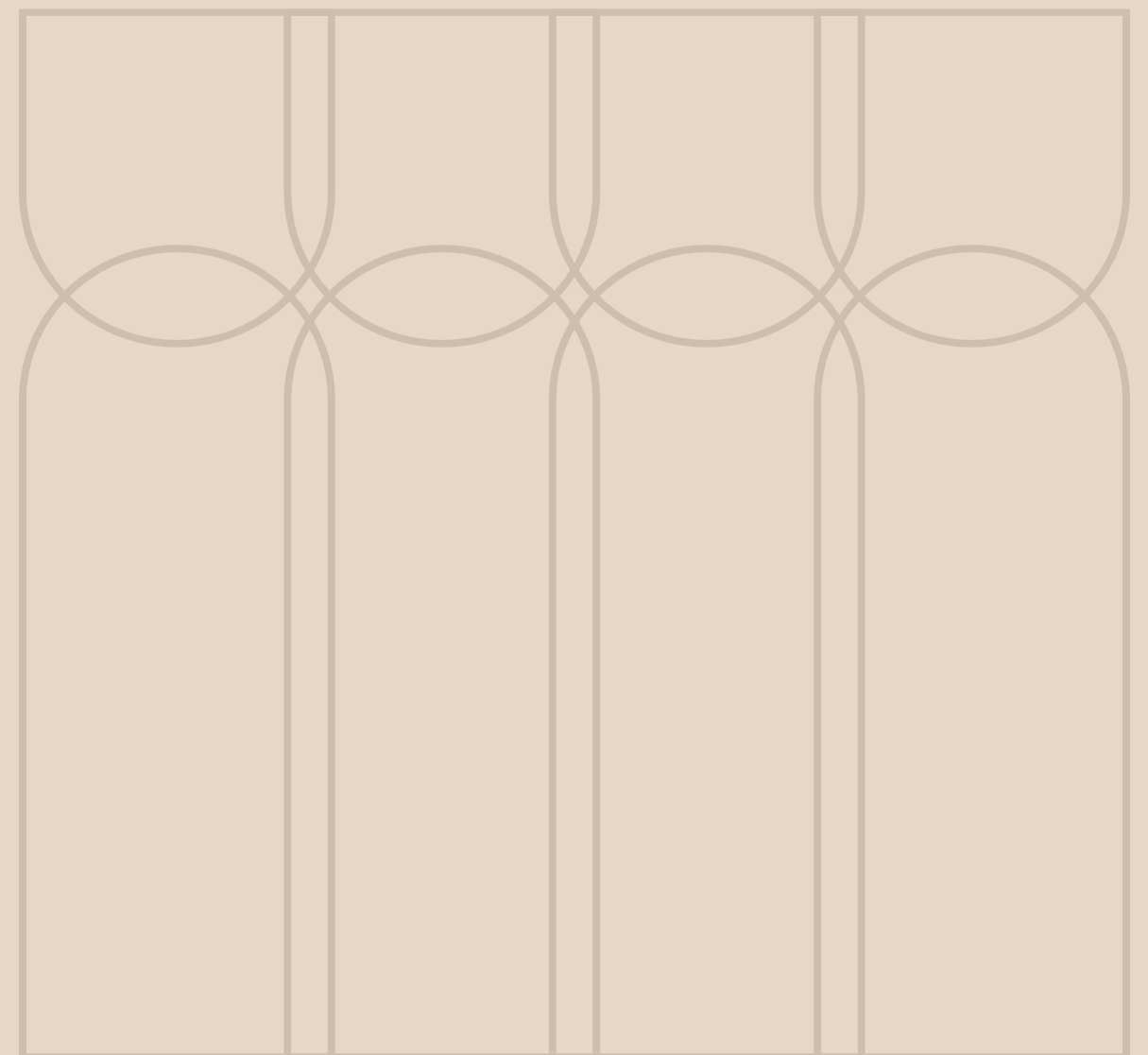
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.





STEINGRIMS VEI 4A

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250097	
Selger 1 navn	
Ola Haldorsen	
Gateadresse	
Steingrims vei 4A	
Poststed	Postnr
OSLO	1185
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OH

Document reference: 02250097

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250097

Initialer selger: OH

2

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250097

Initialer selger: OH

3

Tilleggskommentar

Vindu gjesterom(ett soverom) - husk hengsel

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: OH

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Haldorsen	b74a34f37b956d5a1ed9a b53ec946054b8ab0ced	14.08.2025 07:15:30 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Nabolagsprofil

Steingrims vei 4A - Nabolaget Karlsrud - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brattlikollen T	1 min	
Linje 4B, 4N	0.1 km	
Brattlikollen	3 min	
Linje 1, 4	0.3 km	
Holtet	14 min	
Linje 13, 19	1.2 km	
Ryen	19 min	
T-bane, buss	1.6 km	
Bryn stasjon	5 min	
Linje L1	3.9 km	

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.)	14 min	
546 elever, 36 klasser	1.2 km	
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	14 min	
580 elever, 27 klasser	1.2 km	
Ekeberg skole (1-7 kl.)	18 min	
852 elever, 36 klasser	1.5 km	
Manglerud skole (1-10 kl.)	23 min	
1071 elever, 46 klasser	1.9 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.)	13 min	
597 elever, 36 klasser	1.1 km	
Lambertseter videregående skole	14 min	
825 elever, 30 klasser	1.2 km	
Kongshavn videregående skole	7 min	
550 elever	3.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

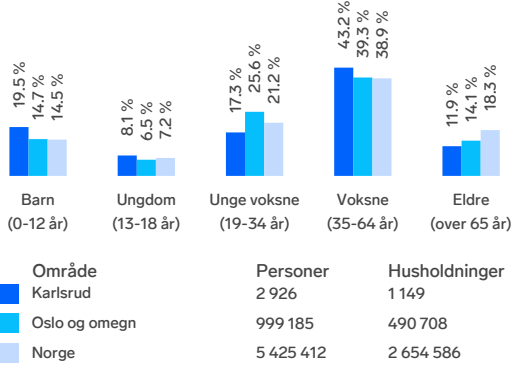
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år)	9 min	
101 barn	0.7 km	
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år)	11 min	
36 barn	0.9 km	
Tyrihans barnehage (1-5 år)	13 min	
57 barn	1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Sandstuveien	6 min	
PostNord	0.5 km	
Kiwi Karlsrud	10 min	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



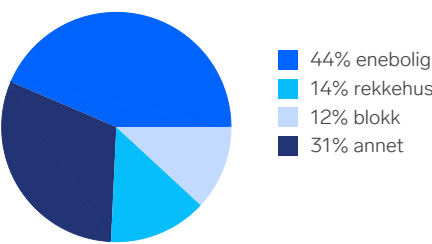
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

Holtet v.g. skole	12 min	
Aktivitetshall	0.9 km	
Bækelagshallen	12 min	
Aktivitetshall	0.9 km	
Mudo Nordstrand	10 min	
SATS Karlsrud	13 min	

Boligmasse



«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

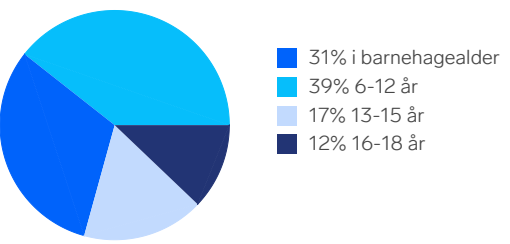
Sitat fra en lokalkjent



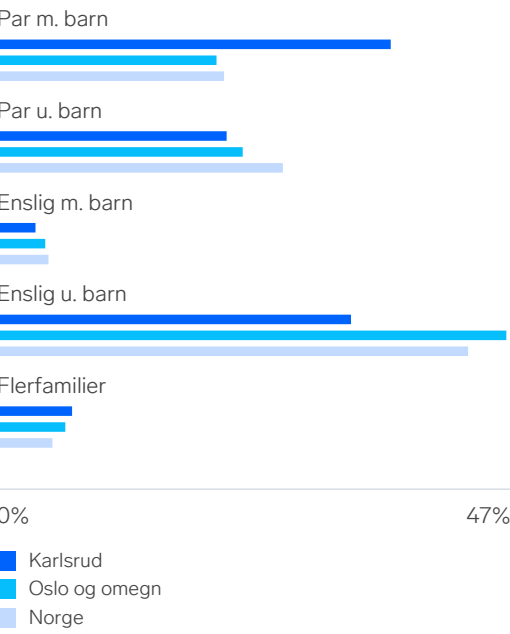
Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	20 min	
Apotek 1 Karlsrud	13 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

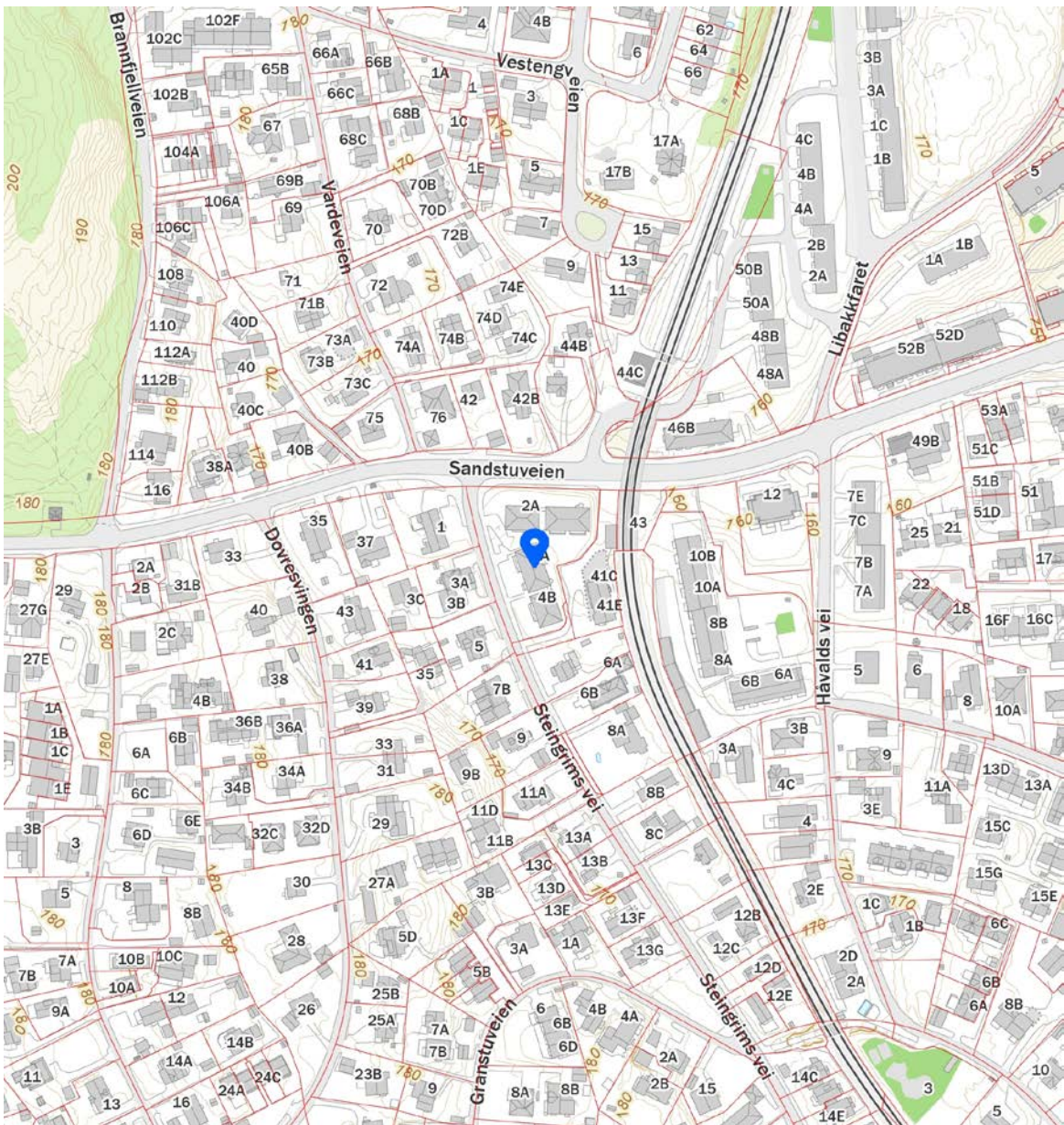
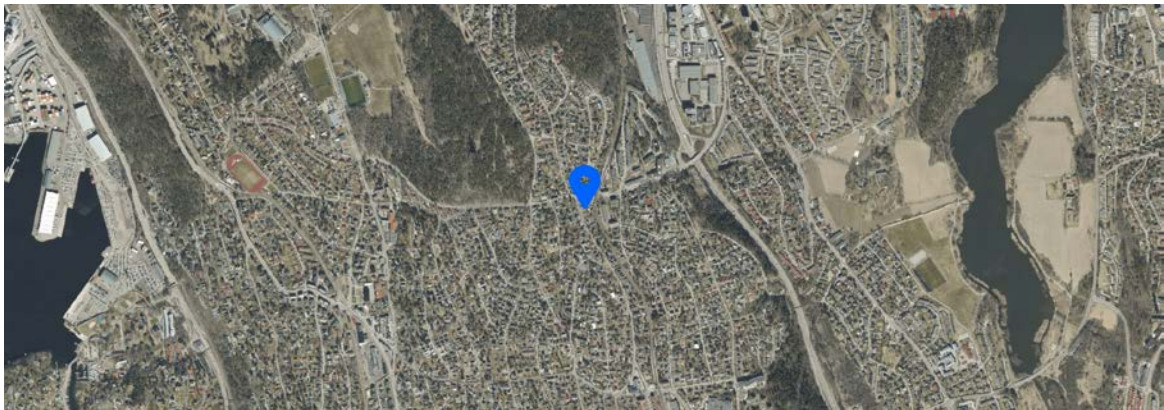


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Tilstandsrapport

- 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 tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, 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 byggeregler

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 strakstiltak 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

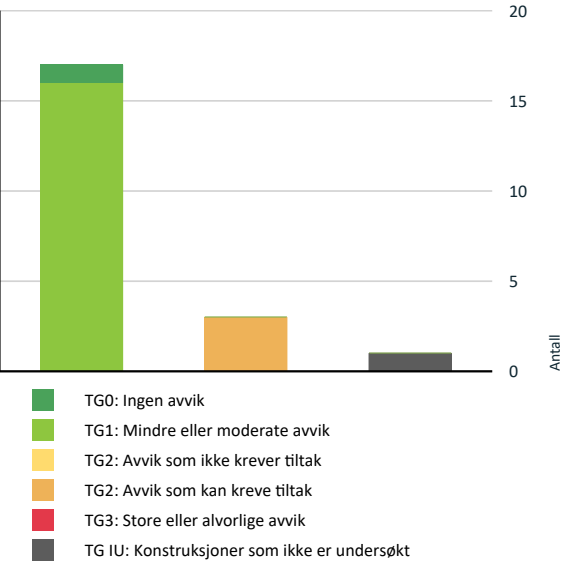
[Gå til side](#)

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.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2009

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNVEDIG

Overflater

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

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.

Pipe og ildsted

Gasspeis montert i stue.



Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2009

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

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 tilkople til leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U 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 våtsone.

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 oppvaskum 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 tilkople til 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 forenklede 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, brannpilløp 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

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

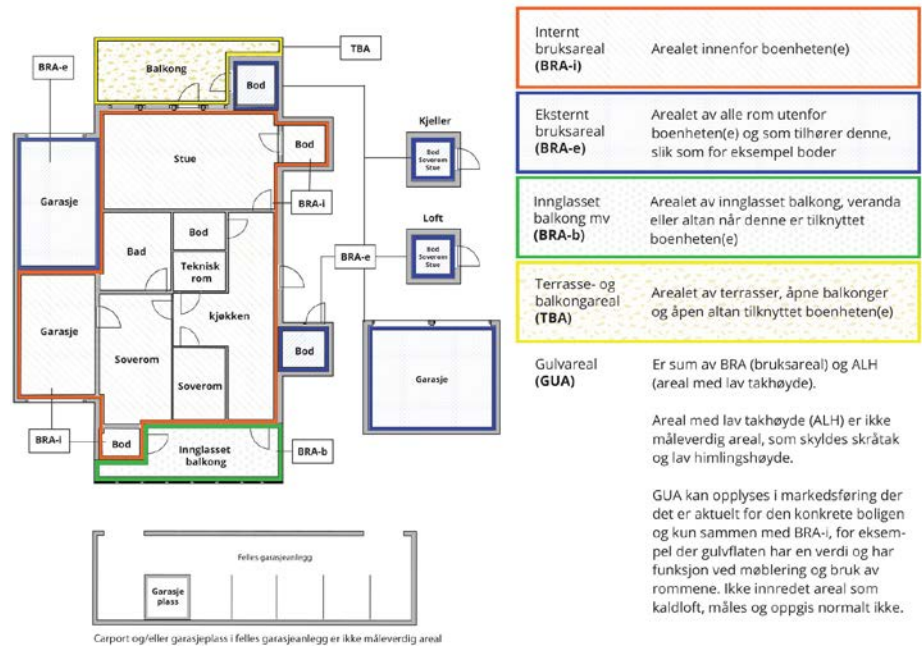
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringsstidspunktet, 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?](#)

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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 fuktnivå 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/>

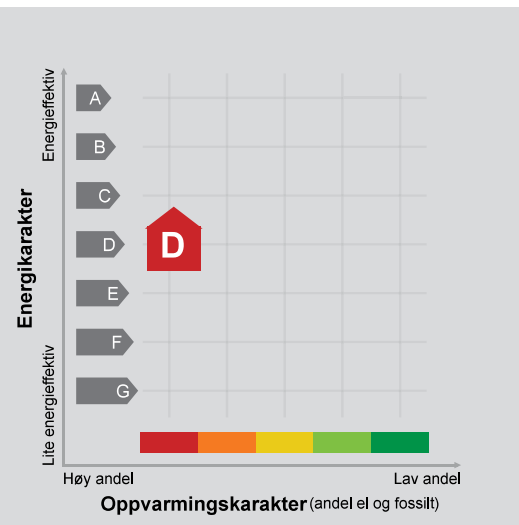
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV1129>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.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

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- 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 byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se 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 kilowatttime 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 luktføler 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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	Besøksadresse: Vahls gate , 0187 Oslo	Sentralbord: 02 180 Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 1315.01.01357 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no		

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



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

■ www.kartverket.no

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

Fødselsnr./Org. nr.
983054218

Ref. nr.

RETURNERES TIL:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr. 0301 Kommunens navn Oslo Gnr 160 Bnr 792 Fester nr 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.

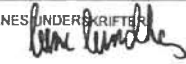
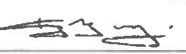
S.-nr.	For. mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For. mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For. mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For. mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	71	BG	13	B	71	B	25	B	61	B	37			49
2	B	59	BG	14	B	59	B	26	B	59	B	38			50
3	B	39	BG	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	BG	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 tekst⁷⁾

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 bruksenheter, 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 Asker 19.05.2009	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) BRATLIKOLLEN AS Lasse Lundhaug KRISTEN RIKTØR-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 RIKTØR-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	Fnr	Snr
160	792		1-31

Dato 13/8-2009 Stempel og underskrift

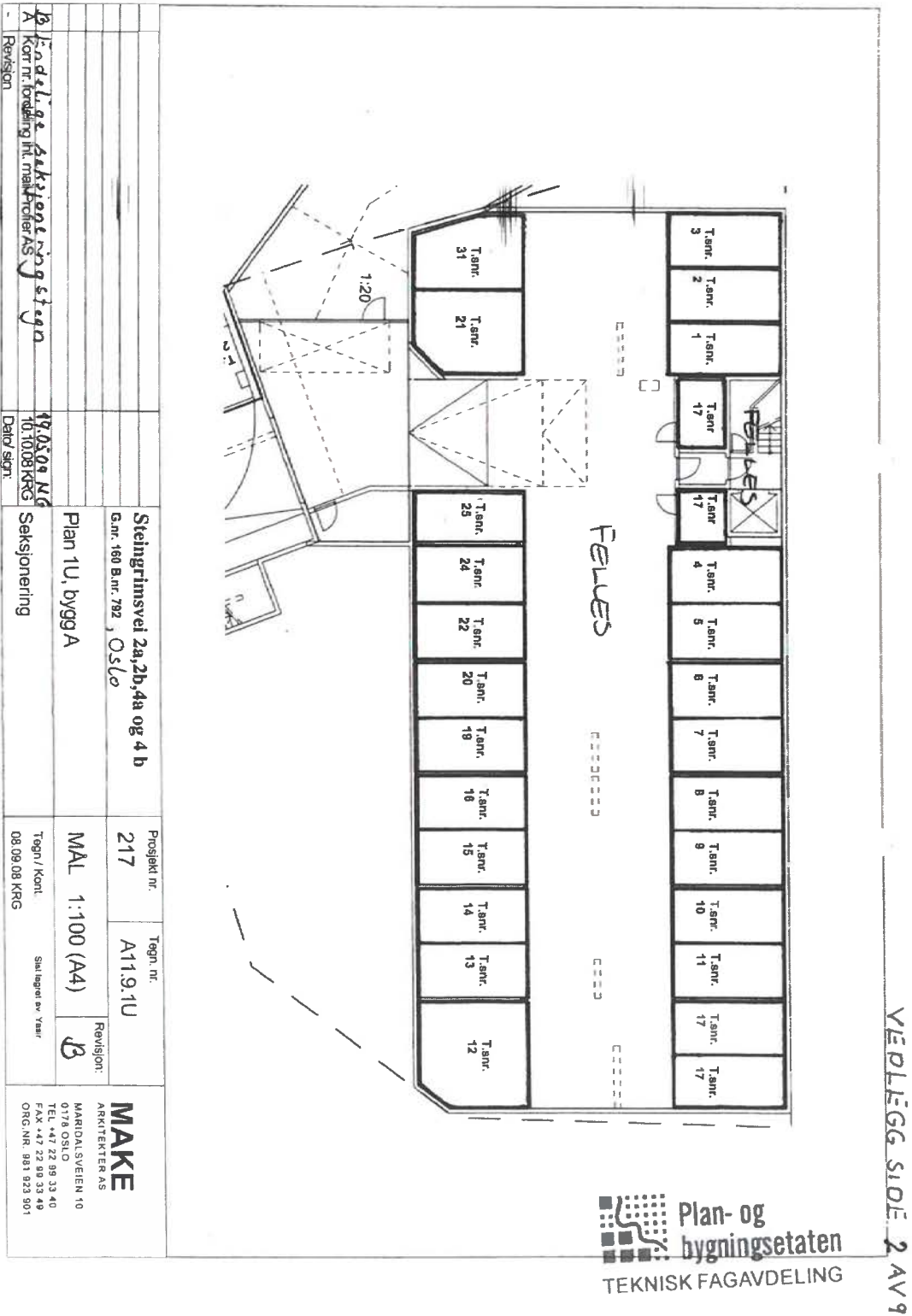
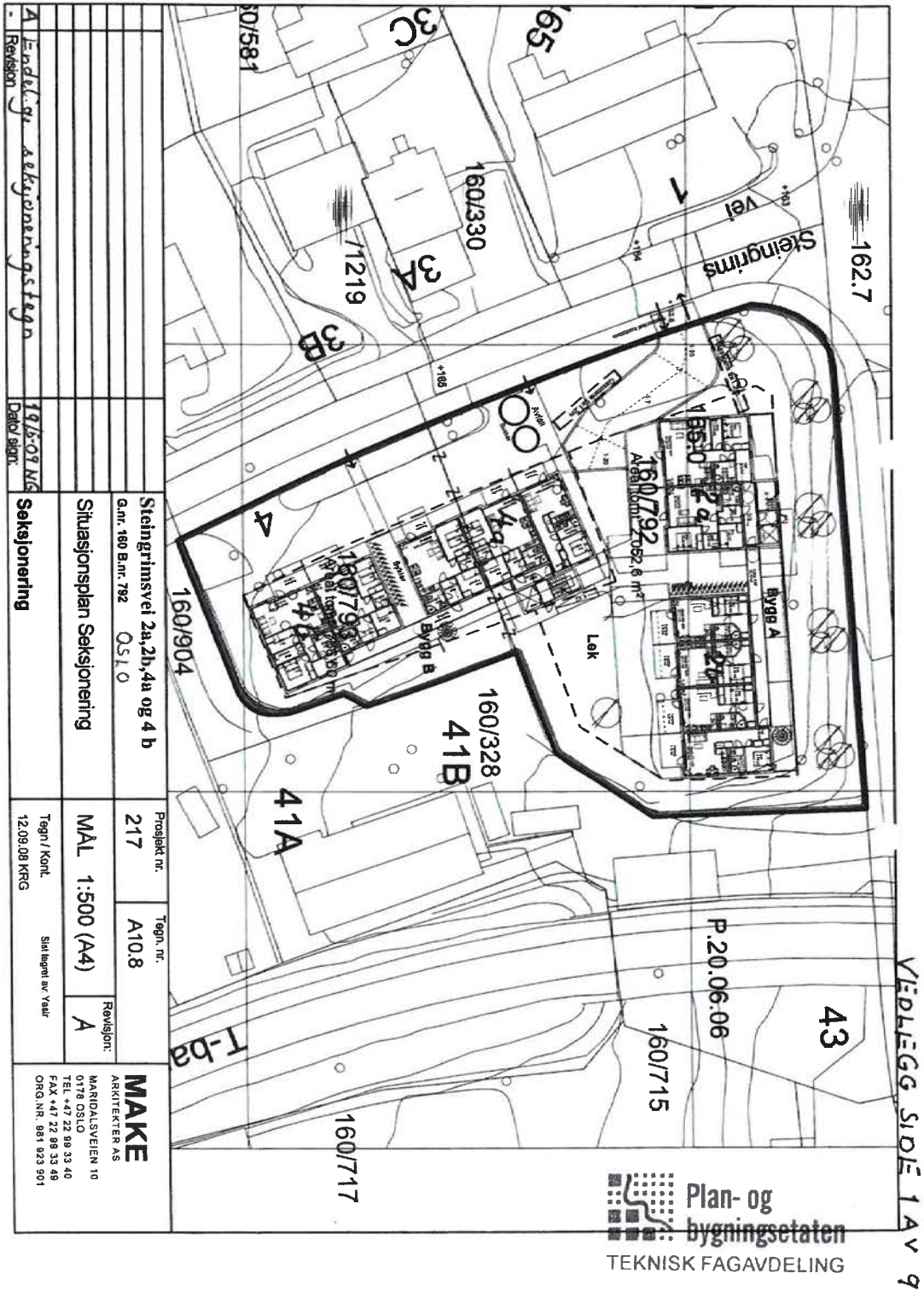
Dslb kommune

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

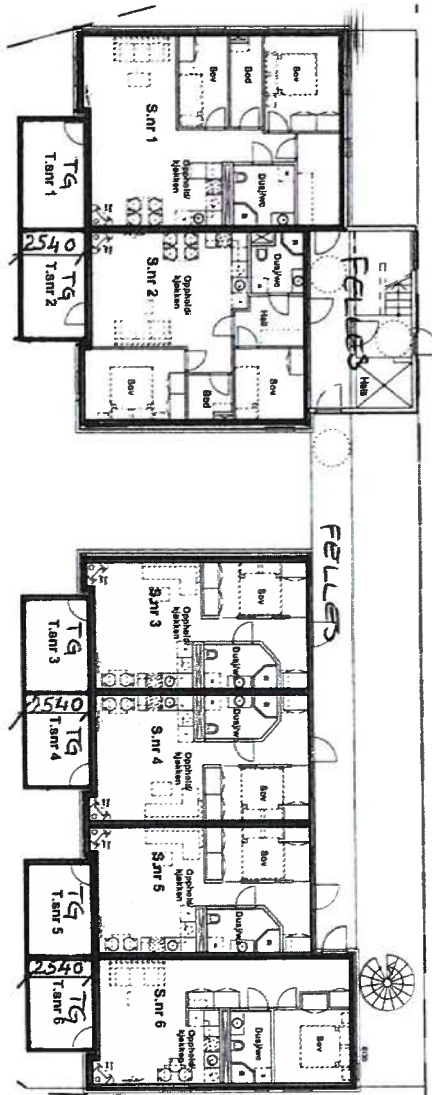
Noter:

- 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.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Fellet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 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.
- 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.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO 19.05.2009	PARTENES UNDERSKRIFTER Lasse Lundhaug KRISTEN RIKTØR-SVENDSEN	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	---	--

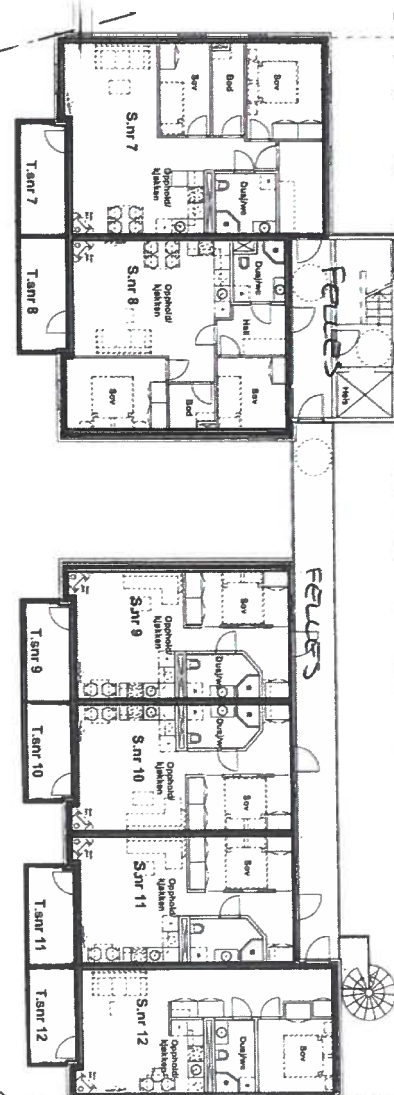


Prosjekt nr.		Tegn. nr.
217	A11.9.1	
Revisjon:		A
Tegn / Koal.		
08.09.08 KRG		
Satt innval av Yøst		
MAKE		
ARKENTER AS		
MARIDALSVEIEN 19		
0178 OSLO		
TEL +47 22 89 33 40		
FAX +47 22 89 33 48		
ORG.NR. 981 923 901		



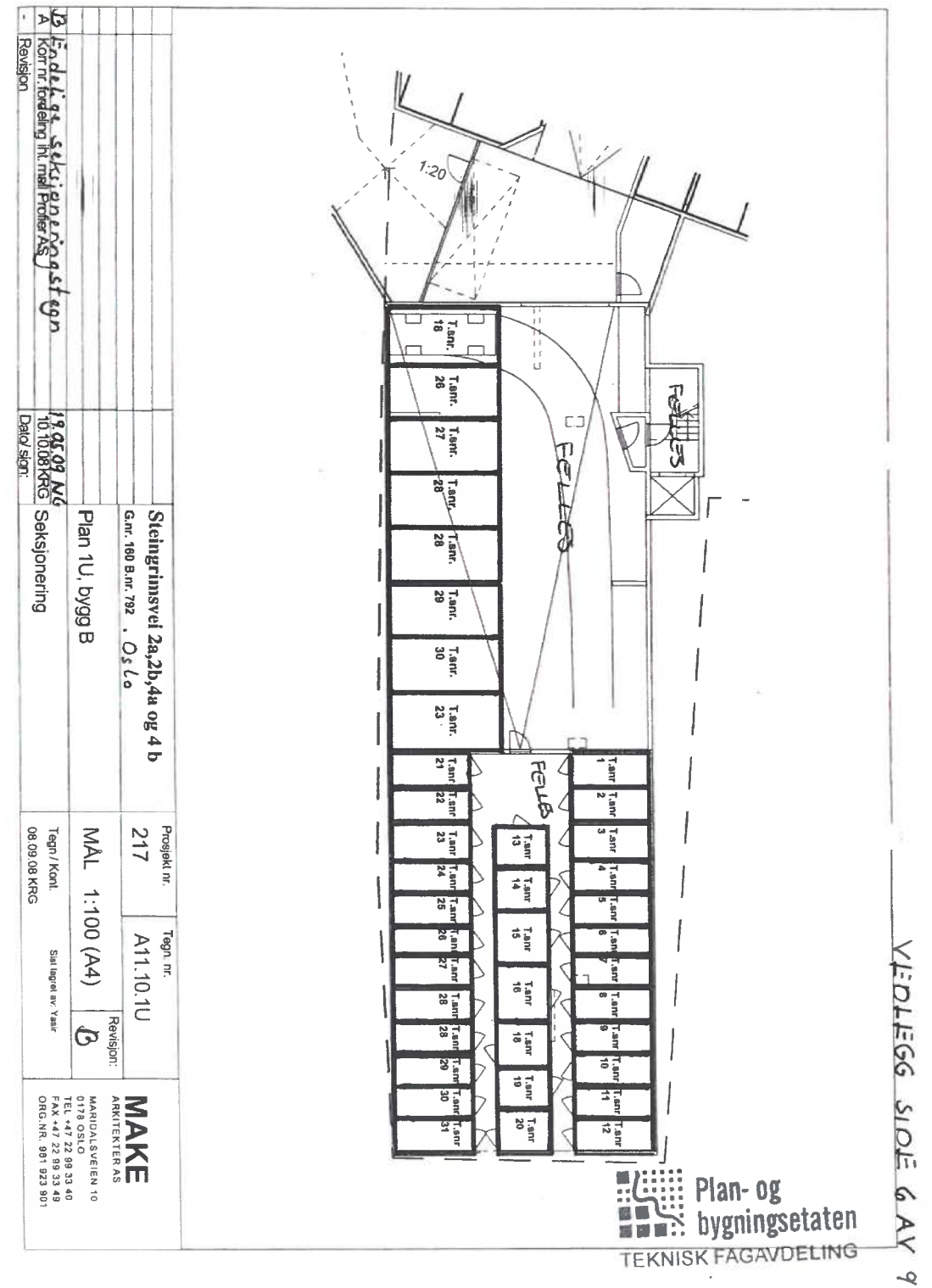
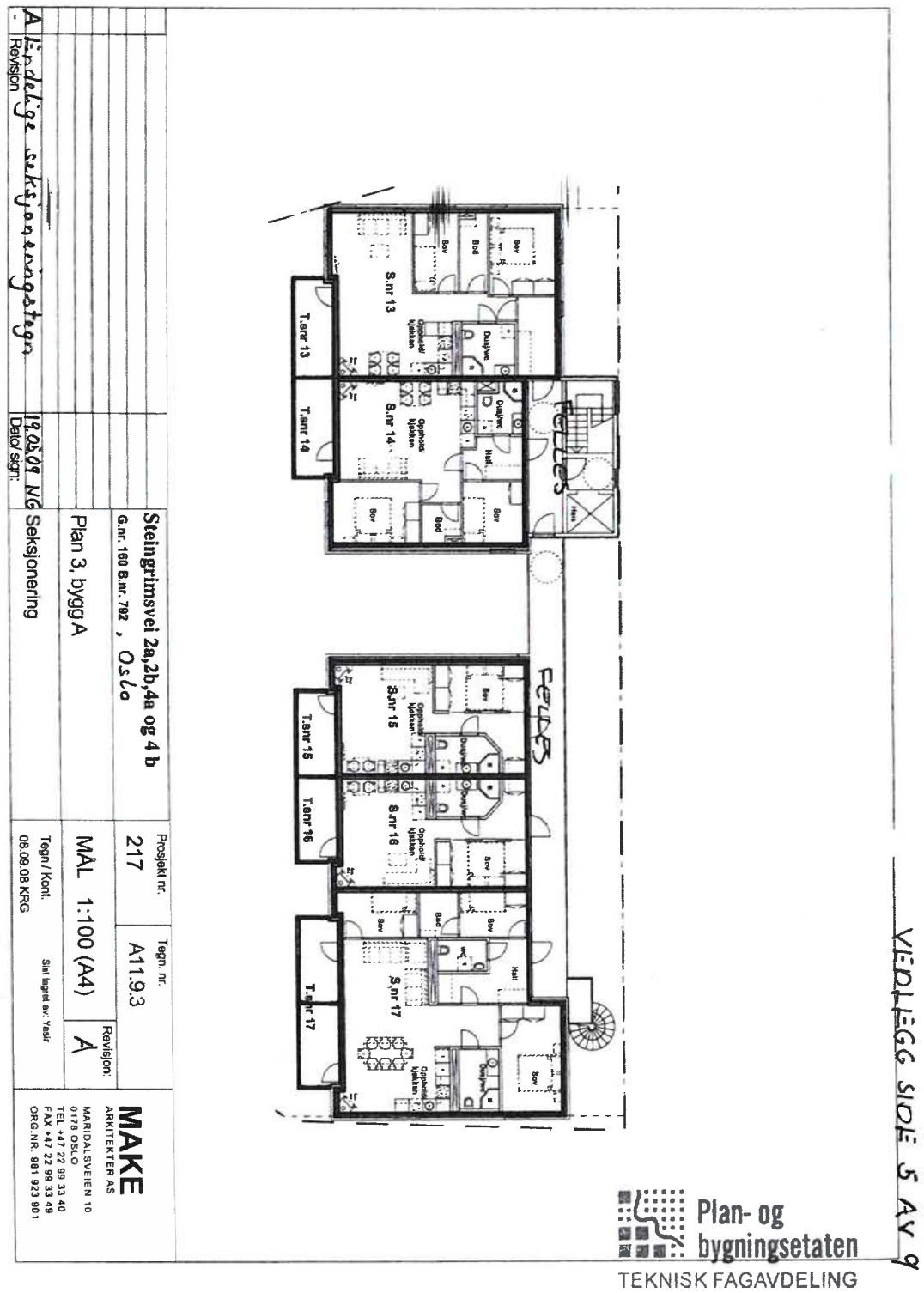
 **Plan- og
bygningsetaten**
TEKNISK FAGAVDELING

YEDHGG SIDE 3AV 9

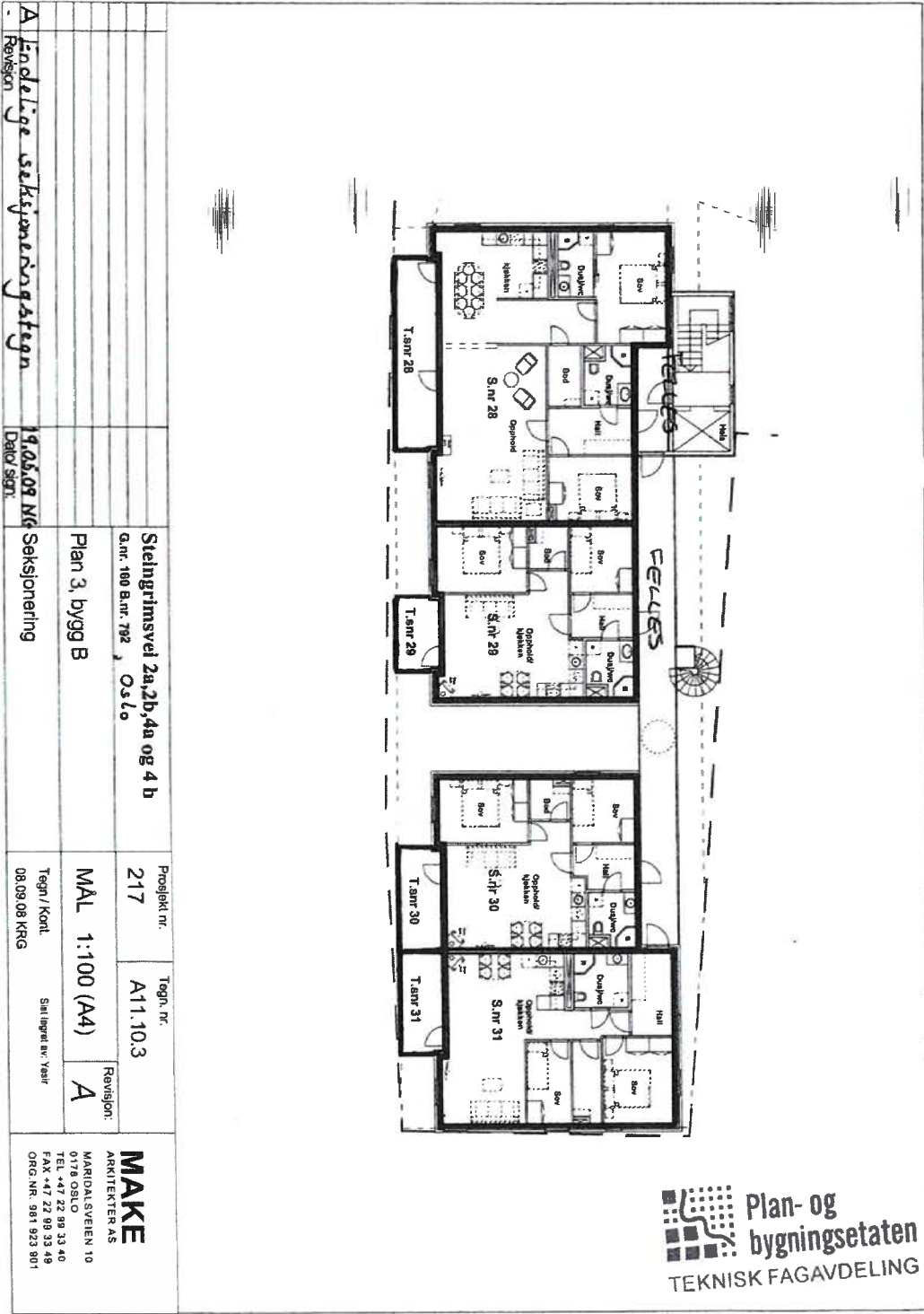
[illegible]

 **Plan- og
bygningsetaten**
TEKNISK FAGAVDELING

VEOL FGG SIDE 4A

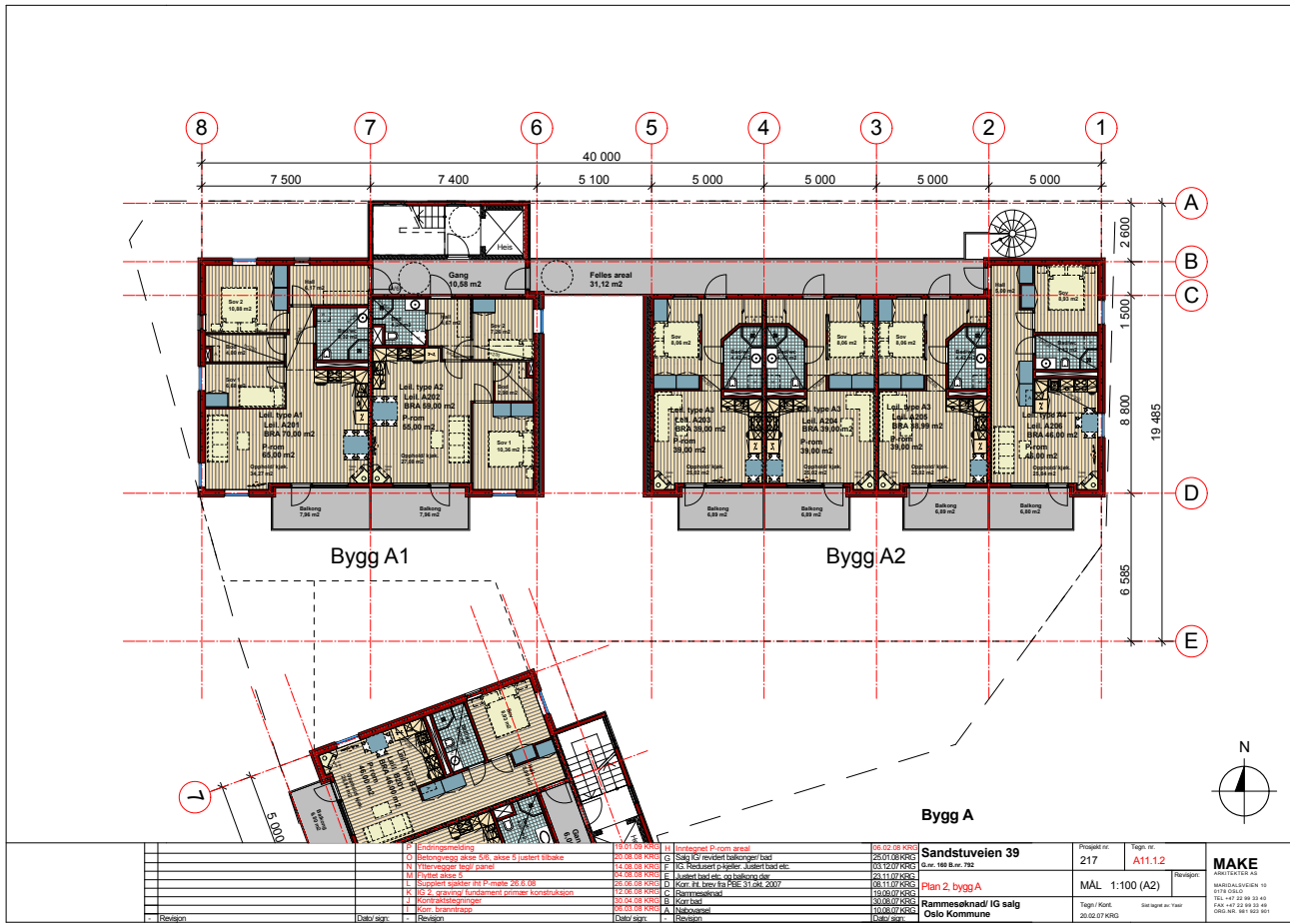


[illegible][illegible]



VEDLEGG SIDE 9 AV 9





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
Parkerings 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 uaktsomhet.

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 slippen 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 bredbånd 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 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

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 innestående 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 mln 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
Konsulenttjenester	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
Øreavrundning	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

	Annen EK	Vedlikeh.fond	Sum EK
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.

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.

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

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – 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. Betyggende 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 jevnlige 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 flestes 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 dekode	31.00	NOK 459.00
Altibox Fiberbredbånd 1000 per md/boenhet inkludert Wi-Fi	31.00	NOK 299.00
Rabatt tjeneste pr 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.

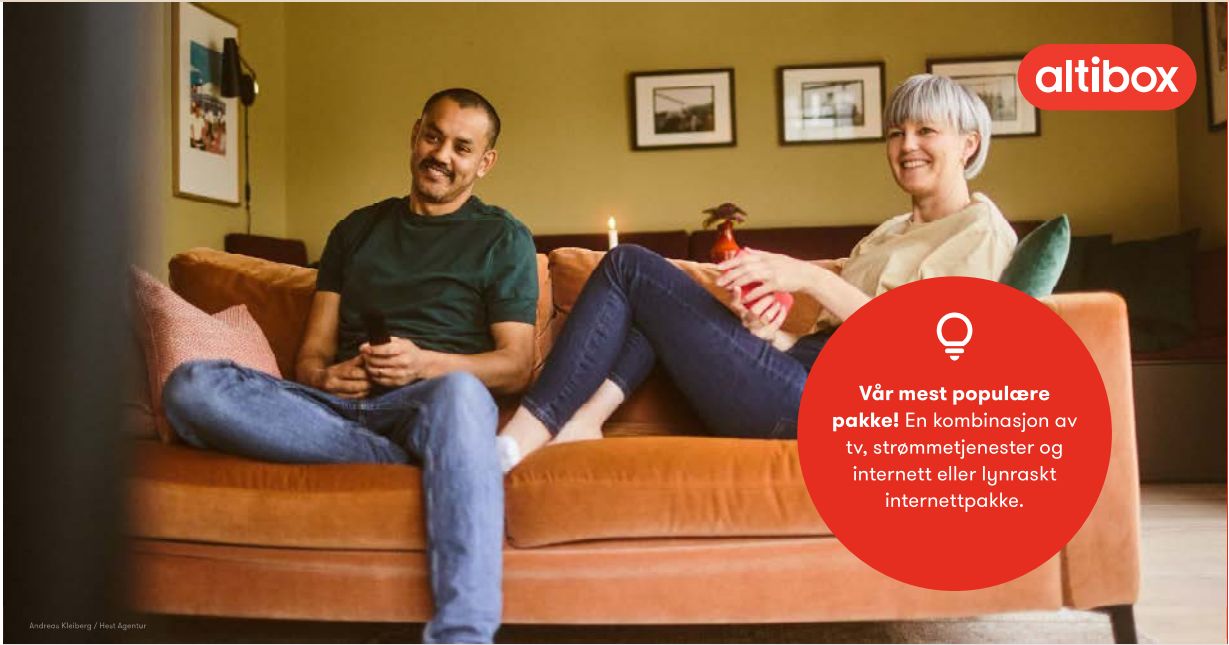
Vi ser frem til en videre dialog og avklaring.

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 opstart, 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. Tilleggskostnaden 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,-

Det er også mulig å oppgradere med disse

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,-



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

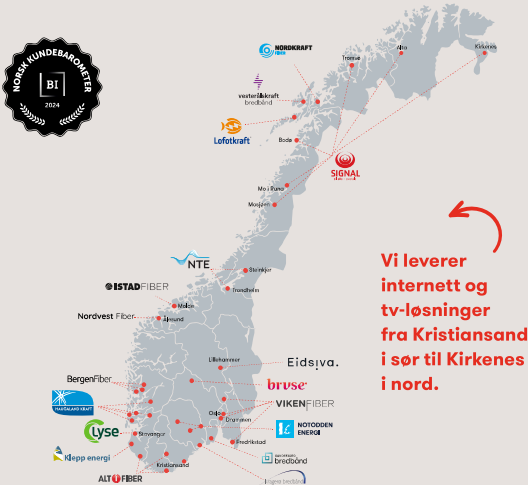
Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene.

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.

Tilbud fra Telia

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.eks høyere 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 markedsstilpasse avtalens tjenesteinnhold iht. markedsutviklingen.

Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett 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 tilatelser 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.

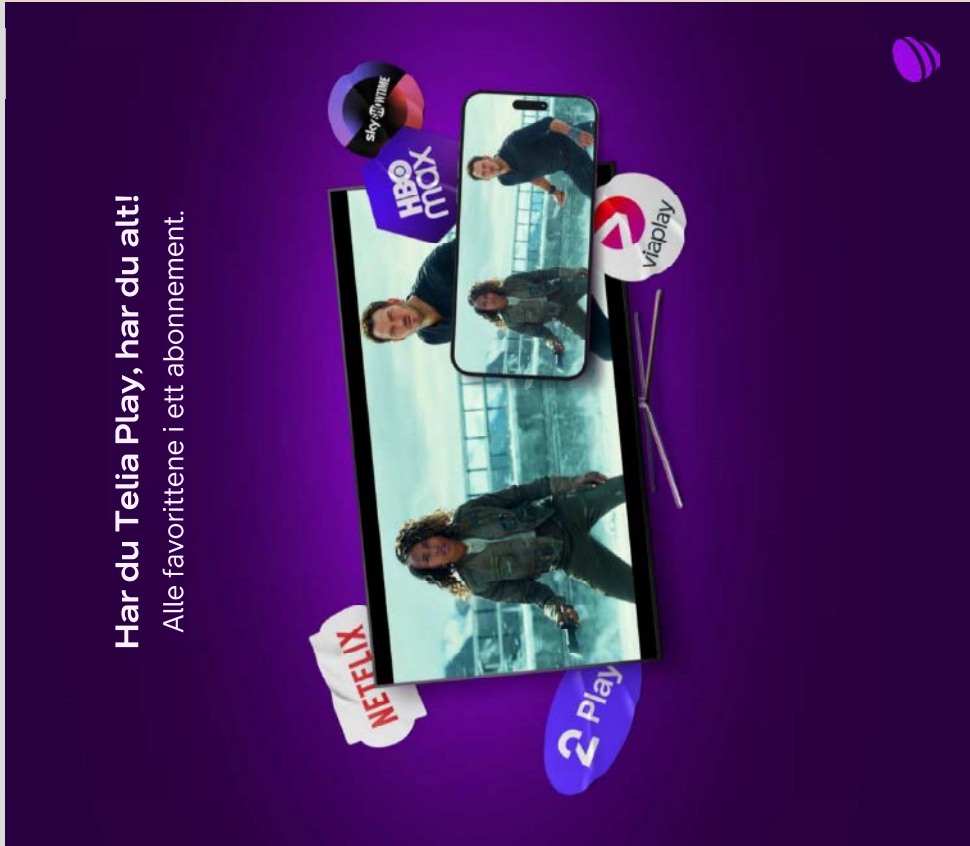
Fritt valg!

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

Telia Flex Universal 100s

Kun internett	Surf, strømning & TV	Kun TV
Maks fart for hjemme-kontor og gaming. 750 Mbps Uten TV.	Velg den farten som passer deg, inkludert TV og underholdning. Velg mellom 3 ulike poengsammensetninger 1) 100 Mb + TV & Strømning m/ 50 poeng 2) 250 Mb + TV & Strømning m/ 30 poeng 3) 500 Mb + TV & Strømning m/ 5 poeng	Det beste av TV, strømning og underholdning. Telia Play 110 poeng

23



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

Tilbud fra Telia

Kollektiv Flex-avtale til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativ 2: Flex Bredbånd 1000 Standard Pris per husstand/mnd: Kr 459

Telia Flex er vår mest populære avtale. Den kommer med full valgfrihet.
Beboerne velger selv om de vil ha både internett og strømning (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.

For beboere med strømning 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,-

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

Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett 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 tilatelser 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

24



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 strømmer, 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 sprednett 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 tilatelser 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

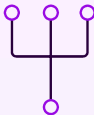
Ruter for fibernett (inkludert)

- Wifi 6
- Integrert Mesh
- Seneste sikkerhetskryptering
- 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

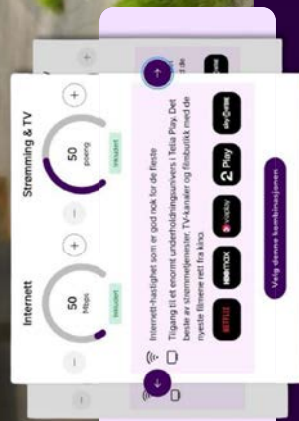
Kunde kan sette opp et gjestenettverk som kan brukes av gjester som ikke skal være koblet på hjemmenettet



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 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 skyklaging

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, surfegaranti og ekstra TV-poeng

27



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

Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – 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 bekrefteelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat. Vi oppfordrer til å se hva beboere 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 uhelet skjær. 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 fråse 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.

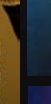
Med Telia Play har dere full fleksibilitet, og velger selv hva dere vil se og når. Vi har ingen bindingstid for valg av strømme-tjenester og kanaler. Og er dermed den eneste tilbydereren i Norge, der dere fritt kan velge inn og ut så ofte dere vil – også for Netflix.

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.

 Telia Play

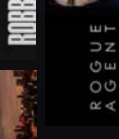


Ingen andre lar dere bytte alle strømmetjenester og kanaler i abonnementet, så ofte dere vil!



De store strømmetjenestene

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



50 poeng



30 poeng



45 poeng



20 poeng



20 poeng



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.





















Basis

med reklame







0 poeng

Telia Play

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 nå som helst kjøpe flere TV-poeng!

1 poeng

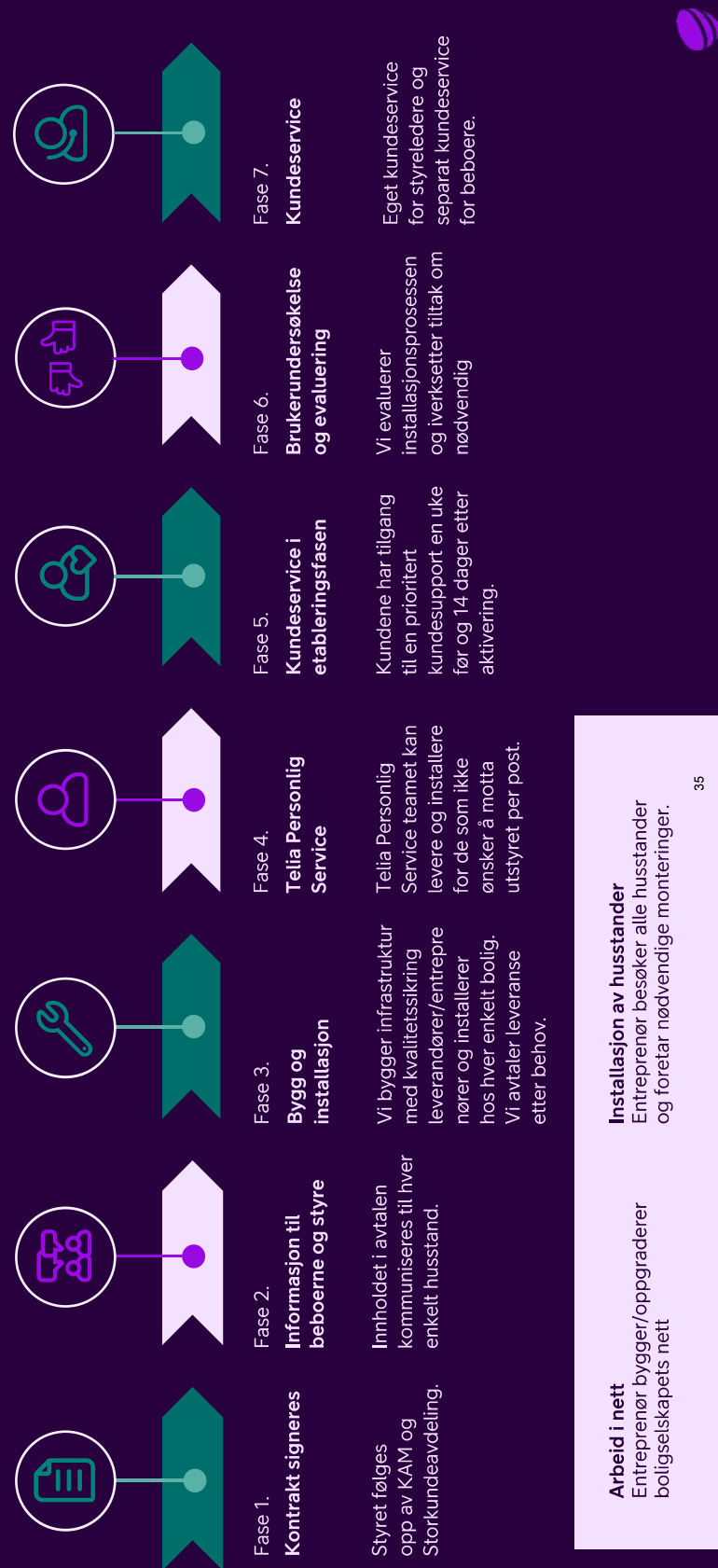
Telia Play

Valgt innhold

2-9 poeng

10-50 poeng

Etableringsprocessen med Telia Personlig Service



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 dene 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 lengre 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 mIn 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 Konsulenttjenester	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 bredbånd og TV

Det ble enstemmig vedtatt å bytte tv/internettavtale i sameiet.
Det ble enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå TV/bredbånd 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 Klokkerud 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

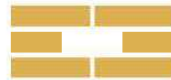
Styrets leder ble valgt særskilt.

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 møterreferent
- 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
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Vedlegg sak 4 a-d
- Budsjetttrapport 2024
- Vedlegg: Avtale om ekstern styreledelse, presentasjon og tilbud

sisidee 3-4
s sidee 5-13
sisidee14-18
sisidee 19
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 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

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
EIEDELER			
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	Jing Gu	Joakim Balslev	
Styrets leder	Varamedlem	Styremedlem	
Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 Org.nr. 994620053			

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

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap	Regnskap
	2023	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 verdøkninger 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 Telefon + 47 22 49 26 71 Mobil + 47 95 24 99 05
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com 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 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. 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 se sjonseiers 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. Støvsuging 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 kriker og kroker 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 Jarning (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



Illustrasjonsbilde

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 kommunikasjonsjonen 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 tilnærming 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 næringsseiendom. 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-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 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 bygningforsikring 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.

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

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.

norik

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.

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 saksliste 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 parabolantenner 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 sjenanse 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 sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilborlig 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 mopeders 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

Leielighetene 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. Merkostnader for sameiet i forbindelse med inn-/utflytting vil viderefaktureres den enkelte seksjonseier.

§ 9 Disposasjoner

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.

VEDTEKTER

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 unødige eller urimelige ulemper 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 karmer, 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 trappeopp ganger 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 anlegg 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 av gitte 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 førstkomende 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

Utsifting 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 besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 – Habilitetsregler for og styret

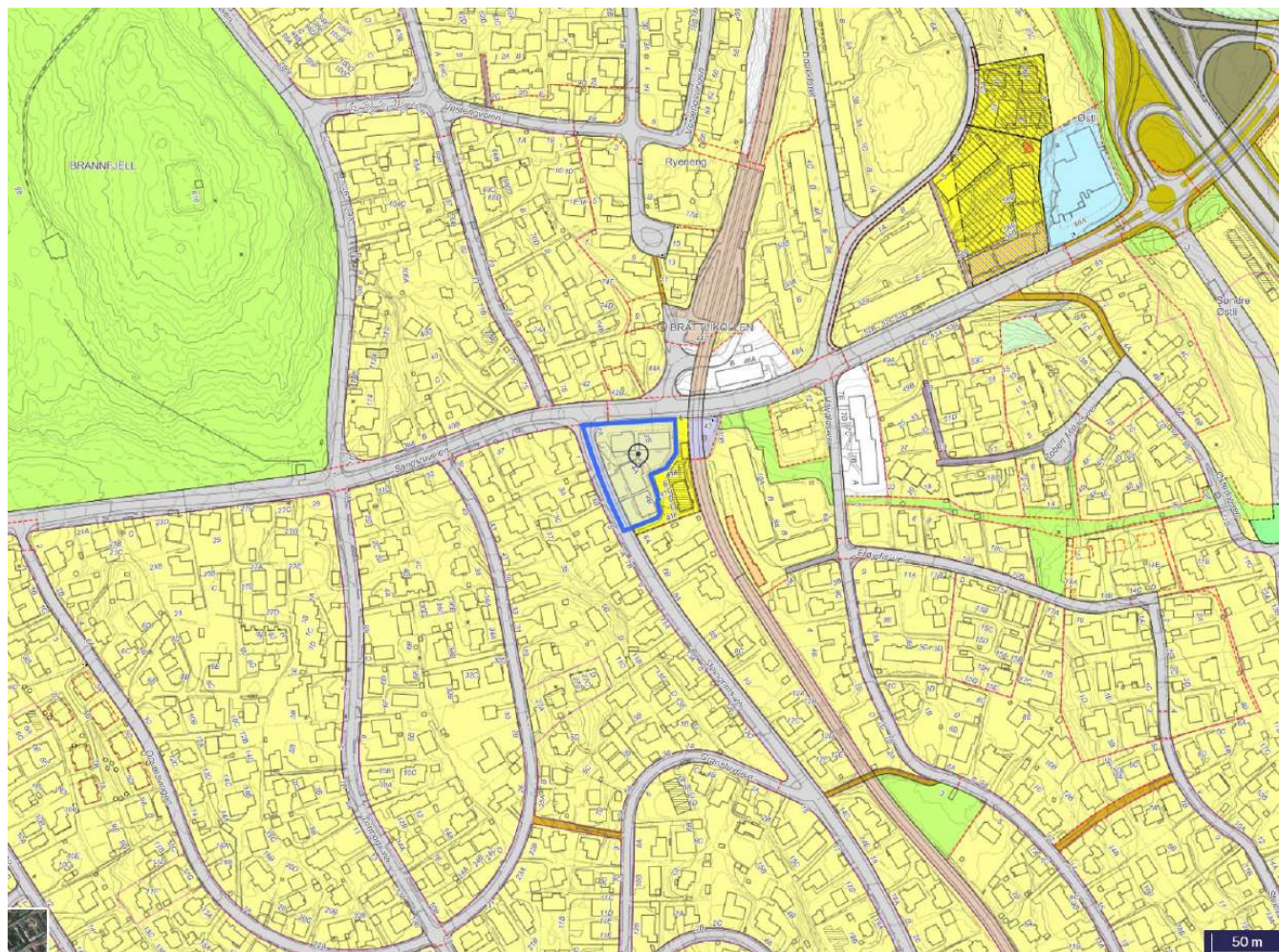
Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig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

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

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. Utforming
Bygninger
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 rammetillatsen. 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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

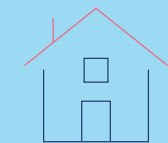
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING