

Tilstandsrapport

Steinspranget 19, 1156 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1955 | BRA-i: 53 m²

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tynge lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggsteneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr

20 000-100 000 kr

100 000-200 000 kr

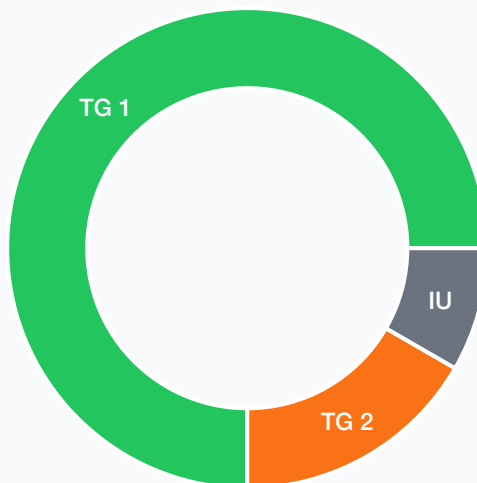
200 000-500 000 kr

Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (2)

Ventilasjon, Avtrekk (Bad - 1. etasje)

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

Åpenbare forhold (1)

Radon

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1.06 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 40 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.



Nyere stålsluk.



Hjelpesluk i plast.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av laminat.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Dette var vanlig da boligen ble oppført, men kan gi redusert luftveksling. Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjell og vind for å fungere, og luftutskiftingen vil derfor variere gjennom året. I perioder med lite trekk kan ventilasjonen bli svak, noe som kan gi høyere luftfuktighet og tyngre inneklime, ofte på bad og kjøkken.
- Kjøkkenet har kun kullfilterventilator som resirkulerer luften tilbake i rommet, og det er ikke avtrekk som fører luften ut av rommet. En kullfilterventilator fjerner noe lukt og fett, men tar ikke bort fuktig luft fra matlaging. Dette kan føre til at fukt og matos blir værende i rommet og over tid gi økt belastning på overflater, innredning og tilstøtende konstruksjoner.
- Kjøkkeninnredningen er flyttet til et annet rom, mens ventilasjonskanalen står igjen der det opprinnelige kjøkkenet var. Det nye kjøkkenet har derfor ikke eget avtrekk til det fri, slik det prosjektert til å være. Uten avtrekk blir fukt og matos fra matlaging ikke effektivt ført ut av boligen, noe som kan føre til at fuktig luft blir værende i rommet og over tid belaste overflater, innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Opplyst av eier: Varmefolie er lagt i begge soverom og stue/kjøkken. Varmekabler lagt i bad.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn):

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

- a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
- b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2026**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2026	Samsvarserklæring i forbindelse med rehabilitering - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon forblendet med teglstein, pusset og malte overflater og kledd med panel, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten. For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,43 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer to boder i kjeller og en loftsbod ifølge eier.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	<p>Boligen er ifølge eier gjennomgående modernisert innvendig i 2025, herunder med nytt bad, flyttet kjøkken med ny kjøkkeninnredning, samt nye overflater, gulv og oppgraderte tekniske installasjoner.</p> <p>Kommentar: Eier opplyser at det i 2025 er utført omfattende innvendige arbeider, herunder nytt bad og kjøkken, oppgradering av overflater, nytt gulv, nytt skjult elektrisk anlegg, varmematter i gulv samt downlights i deler av boligen. Det er videre opplyst at tak og vegger i gjesterom, soverom samt stue/gang/kjøkken er lektet ned/ut med 48 x 48 mm og gipset, at det er lagt nytt laminatgulv, samt at enkelte vinduer er teipet på nytt for å redusere trekk.</p> <p>Eier opplyser at bad og kjøkken er totalrenovert i 2025, og at arbeidene skal være utført av kvalifiserte foretak. Det er fremvist dokumentasjon knyttet til murerarbeider og membran på bad. Det er per rapportdato ikke fremvist dokumentasjon for elektriske arbeider, rørleggerarbeider, ventilasjonsarbeider eller ingeniørmessig vurdering knyttet til vegg som er opplyst revet. Eier opplyser at slik dokumentasjon er etterspurt og vil bli oversendt dersom den fremskaffes.</p> <p>Eier opplyser at tømrerarbeider er utført som egeninnsats, herunder utlekting, gipsing, legging av gulv og montering av dører. Følgende foretak er ifølge eier benyttet i arbeidene: Blikra & Søderblom AS, Andersen og Larsen Rørleggerbedrift, Aaland Elektroservice og Haug og Blom-Bakke AS (byggteknikk).</p> <p>Det presiseres at opplysningene over i hovedsak bygger på informasjon gitt av eier, og at dokumentasjonskontrollen i denne rapporten er begrenset til det som følger av forskrift til avhendingslova. Arbeider som ikke er dokumentert må vurderes som udokumenterte på rapporttidspunktet, uavhengig av eiers opplysninger om utførelse og bruk av foretak.</p>	Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Det er oversendt plantegninger datert 1953.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:

Bad fremstår utvidet sammenholdt med fremlagte plantegninger.

Kjøkken er flyttet og endret sammenholdt med fremlagte plantegninger.

Dagens planløsning i stue/kjøkken avviker fra fremlagte plantegninger.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk kan kreve søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
69 m²	53 m²	8 m²	8 m²	-

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheden innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheden, som ligger utenfor selve boenheden og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1955)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m ²	-	4 m ²	-
1. etasje	53 m ²	-	8 m ²	61 m ²	-
Loft	-	4 m ²	-	4 m ²	-
Sum Leilighetsbygg	53 m²	8 m²	8 m²	69 m²	-

Romfordeling

Kjeller:

BRA-e: Bod 2, Bod 1

1. etasje:

BRA-i: Soverom 2, Soverom 1, Stue/kjøkken, Bad

BRA-b: Innglasset balkong

Loft:

BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 12 m².

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Steinspranget 19, 1156 OSLO**

Matrikkel: **301-159/131/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **47**

Eier adkomst dokumenter: **Alexander Sundsbarm Allende og Kine Barril Martinez Kristiansen**

Hjemmelshaver: **STEINSPRANGET BORETTSLAG**

Kunde: **Alexander Sundsbarm Allende**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.03.2026**

Rapportdato: **22.03.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Boligtilstand AS

Org.nr: 831187042



Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig

Theodor Østlie

Fagskoleingeniør

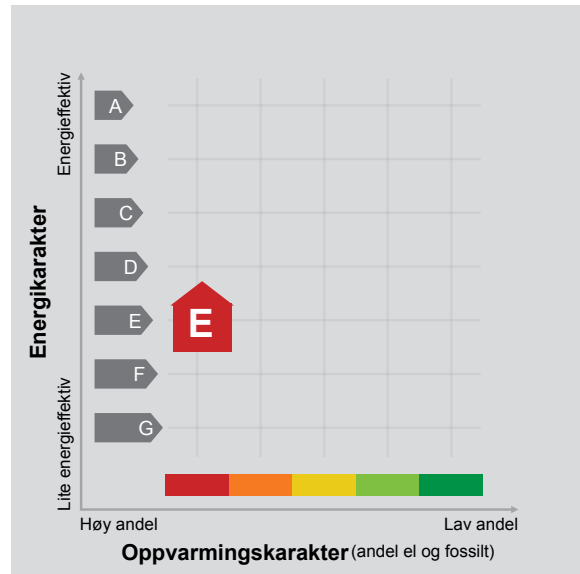
E-post: post@boligtilstand-as.no

Medlemskap



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Steinspranget Borettslag-1036-1046-1048
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1156
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385196
Merkenummer	Energiattest-2025-198654
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1955

Bygningsmateriale:

BRA: 53

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Steinspranget 13	80385196	H0102	0	0	35
Steinspranget 19	80385218	H0102	0	0	47
Steinspranget 21	80385218	H0102	0	0	45

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	53 m ²
Totalt BRA	53 m ²
Oppvarmet luftvolum	137 m ³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	200,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	113,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	182,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 741 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	185,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 680 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	185,54 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 741 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 741 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 741 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260036 .

Vår ref.: 0081-1-1048

Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Steinspranget Borettslag
Organisasjonsnr: 947991639
Andelseier: Allende Sundsbarm, Alexander
Medeier: Kristiansen, Kine Barril Martinez
Leilighetsnummer: 1048
Adresse: Steinspranget 19, 1156 OSLO
Andelsnummer: 47
Gnr. 159
Bnr. 131

Borettsinnskudd: Kr. 4 938,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2085400.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret vedtok i møte oktober 2025 å øke felleskostnadene med 3,6% fra 1.1.2026. Parkeringsplasser følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel Oppfordrer megler til å si ifra til eier om å si opp p- plassen. Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser Borettslaget har parkeringsplasser som fordeles etter lister. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med OBOS, telefon 22865500 Andelseier må si opp parkeringsplassen hvis man skal overlate bruken av leilighet, men har første prioritet når man flytter tilbake. Nøkler og skilt bestilles hos styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208000578
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	16 637 153,00
Innfrielsesdato:	30.06.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.:	98208231715
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	78 215 370,00
Innfrielsesdato:	30.11.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 280,26,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Våtromstillegg	100,00	
Felleskostnader	4 180,26	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	306,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 674,-
Annen formue:	8 085,-
Gjeld:	316 642,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208000578
Restsaldo:	55 459,92
Kapitalkostnader:	470,54
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208231715
Restsaldo:	260 740,57
Kapitalkostnader:	1 286,38
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 316 200,49,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Oddne John Aase, e-post: steinspranget@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Steinspranget Borettslag org nr 947991639.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27. april 2006, endret 17. juni 2013, 27.mai 2021, 10. mai 2022, 03. mai 2023, og 23. april 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Steinspranget Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av den bestemmelse pkt. (3).
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner i fellesareal/uteareal uten skriftlig søknad til borettslagets styre. Styrets samtykke skal foreligge før arbeidene settes i gang. Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig. Andelseier har i denne anledning ikke krav på kompensasjon fra borettslaget.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, parabolantennar, markiser mv. samt fysiske installasjoner i fellesarealer, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider.

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostander til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmar knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, apparater, og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler eller andre, faste installasjoner dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel og eventuell avkortning pga. alder. Våtrom og kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører

med karmen. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av utvendige dører med karmen knyttet til bruksenheten.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, og med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styret (ordinære medlemmer og varamedlemmer), kan ikke bestå av nærstående medlemmer, bl.a. samboere/gifte, slektninger eller andre som defineres som nærstående.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tjuesyv andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen som andelseier i Steinspranget Borettslag

Steinspranget Borettslag ligger i et stille og usjenert strøk med kort vei til barnehager, skole, svømmehall og butikker. Lambertseter senter som dekker de fleste behov ligger kun 10 minutters gange unna. Borettslaget består av 270 leiligheter fordelt på 11 blokker, i 3. og 4. etasjer. Vi har en flott lekeplass og mange fine grøntområder hvor både småbarnsfamilier og eldre trives.

Her følger litt informasjon fra styret og husordensreglene.

- Vi har egne nettsider www.vibbo.no/steinspranget hvor du vil finne nyttig informasjon, en aktivitetskalender og oppslagstavle for beboere.
- Det finnes 3 fellesvaskerier i borettslaget. Disse finner du i kjelleren i nr. 16, 32 og 37.
- Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos styret, det samme gjelder rekvisisjon for bestilling av nøkler til utgangsdør og søppelskur.
- Post til styret legges i postkassen ved oppslagstavlen (krysset mellom nr. 23 og 25) eller du kan sende styret e-post til styrerommet@steinspranget.no, eller kontakte oss på VIBBO
- Ønsker du parkeringsplass må du stille deg på venteliste, dette administreres av OBOS Lambertseter. Skal du parkere i oppkjørsel må du ha parkeringstillatelse. Denne får du av styret.
- Vi har eget selskapslokale i nr. 35 som kan leies til private selskaper.
- Vi er i oppstarten med omfattende vedlikehold av Tak, Vinduer, Fasader, oppganger og calling anlegget, med oppstart våren 2022

Ønsker du å komme i kontakt med styret skriver du til oss på VIBBO, eller ringer 464 48 517.

Styret har kontortid for beboere mellom kl. 18 og 19 første og tredje tirsdag i måneden hele året, IKKE JULI i kjellerstuen i Steinspranget 35. Ut over dette treffes styret på VIBBO eller telefon.

Husordensregler for Steinspranget Borettslag

vedtatt på ordinær generalforsamling 27. april 2006,
endret på ordinær generalforsamling 26. april 2007,
endret på ordinær generalforsamling 28. april 2009,
endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2011,
endret på ordinær generalforsamling 9. mai 2019,
endret på ordinær generalforsamling 27. mai 2021,
endret på ordinær generalforsamling 16. juni 2025.

INNLEDNING

Steinspranget Borettslag er et samvirkelag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og sikrer ro og orden. I tillegg er det vår oppgave som beboere å bidra til at Steinspranget borettslag blir et trivelig sted å bo.

For å oppnå dette og for å skape gode relasjoner mellom de enkelte beboere har vi utarbeidet noen regler for boretten i borettslaget. Det er hver enkelt beboer sitt ansvar og interesse å overholde disse. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamling i Steinspranget borettslag.

Meldinger fra styret eller forretningsfører ved oppslag, rundskriv eller på våre hjemmesider gjelder som tillegg til husordensreglene.

Borettslaget skal ha en vaktmestertjeneste som skal sørge for orden, vedlikehold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra om eventuelle overtredelser til styret. Dette fritar ikke beboer fra å varsle styret om eventuelle overtredelser

1. UTVENDIGE ORDENSREGLER

1.1

All bilparkering skal skje på oppmerkede plasser. Reparasjoner av biler og motorsykler, når det medfører støy, oljesøl eller annen ulempe, er ikke tillatt på lagets område. Se også pkt 10. Parkering i Steinspranget Borettslag

1.2

Fotballsparking, ballkast og andre leker som kan volde skade på eiendom, er ikke tillatt i umiddelbar nærhet av bygningene.

1.3

All bruk av våpen, herunder sprettert, pil og bue er forbudt på lagets område.

1.4

Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av vaktmestertjeneste og beboerne i fellesskap.

1.5

Mat må ikke legges eller kastes ut til fugler slik at dette trekker rotter og mus til eiendommen.

1.6

a)

Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

b)

Grilling på borettslagets uteområder er kun tillatt dersom det ikke er til sjenanse eller brannfare.

1.7

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tepper.

1.8

Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle skader dette påfører bygningene.

1.9

Det er ikke lov å sette opp parabolantenner eller liknende utvendige installasjoner.

1.10

Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt andelseier, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

1.11

Utplassering og bruk av lekeapparater i fellesområdet

1. Eiere av slike lekeapparater må underskrive avtale om at de alltid vil ha fullt ansvar for apparatet, dets beskaffenhet og bruk av dette, samt eventuelle følgeskader som følge av bruk.

2. Utsettelse og bruk av lekeapparater må tidsbegrenses til å gjelde:

a. Hverdager: Kl. 14.00 – 20.00

b. Lørdager, søndager og helligdager: Kl. 10.00 – 20.00

3. Lekeapparater må fjernes fra fellesområder, og låses inn (for eksempel i sykkelskur eller kjeller) når de ikke er i bruk

2. INNVENDIGE ORDENSREGLER

2.1

Utgangsdøren skal alltid være låst. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører.

2.2

I trapperom eller kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Det er dog tillatt å plassere barnevogner og rullatorer i trapperommene, dersom dette ikke er til hinder.

2.3

All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt.

2.4

Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

2.5

Av hensyn til brannsikkerhet skal oppgangen være fri for gjenstander. Der er derfor ikke lov å sette skostativ og liknende i trapperommet. Gjenstander i oppgangen vil bli fjernet uten forutgående varsel.

2.6.

Ved fjerning av flyttbare løsøre gjenstander som er plassert i fellesareal inne og ute, vil gjenstandenes eier bli belastet med de faktiske utgifter som påløper borettslaget i forbindelse med fjerningen, samt et administrasjonsgebyr på kroner 500,-.

3. BESTEMMELSER OM RO OG ORDEN I LEILIGHETENE

3.1

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 (lør, søn- og helligdager mellom kl. 22.00 og kl. 09.00).

3.2

Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunkt det skal være ro, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.

3.3

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 08.00 (lør- søn- og helligdager mellom kl. 22.00 kl 09.00). Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

3.4

Snekring, banking, boring eller annen sjenerende støy må ikke forekomme i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 07.00 på hverdager (lør-, søn- og helligdager fra kl. 18.00 til kl 09.00) og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse – og julaften etter kl. 16 skal det «være helligdagsfred som intet noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

3.5

Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelig nabohensyn. Vi henviser til punkt 3.1.

4. DYREHOLD

4.1

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2

Andelseier må søke styret om tillatelse til dyrehold. Før søknad om dyrehold sendes styret må andelseier skriftlig orientere alle beboere i oppgangen med begrunnelse for søknaden om dyreholdet. Når styret har mottatt søknaden vil alle andelseierne i oppgangen bli kontaktet av styret for å avklare om det er innsigelser mot dyreholdet. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.

4.3

Ved dyrehold skal reglementet for dyrehold følges. Reglementet ligger bak.

4.4

Dyr skal til en hver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom.

4.5

Det er kun lov med "innekatt". Skal katten ferdes ute må den holdes i bånd.

4.6

Midlertidig pass av dyr regnes som dyrehold.

5. RENHOLD OG SØPPEL

5.1

For å unngå uhygieniske forhold og stank, skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelcontaineren. Det er ikke lov å sette søppel i oppgangene eller foran søppelskur.

5.2

Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til "forstoppelse av eller skade på felles avløp".

5.3

Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av vaktmestertjeneste / styret.

5.4

Kjeller- og loftsrydding skjer hver vår ved at styret bestiller bortkjøring.

5.5

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke anledning til å sette fra seg ting i fellesområder på loft og i kjeller, unntak gjelder sykler, ski og kjelker i sykkelrom.

5.6

Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall.

5.7

Dersom veggdyr eller annet utøy merkes må dette straks meldes til styret.

6. BRUK AV FELLESVASKERIENE

6.1

Alle fellesvaskeriene kan benyttes av alle beboere.

6.2

Bestilling av vasketid gjøres ved å plassere reservasjonslås på den dag og tid som ønskes.

Når vasketiden er benyttet skal låsen fjernes.

Det er ikke lov å reservere vasketid mer enn 3 uker frem i tid.

Kun lås kjøpt av borettslaget skal brukes.

Det er kun tillatt med en reservasjonslås pr. leilighet.

6.3

Vasketidene er som følger:

Mandag til fredag: 08.00 - 11.00,
11.00 - 14.00,
14.00 - 17.00 og
17.00 - 20.00.
Lørdag: 10.00 - 13.00,
13.00 - 16.00 og
16.00 – 20.00

Tørkerom og tørketrommel kan benyttes 1 time etter at vasketiden er avsluttet. Etter denne tiden bør tøyet fjernes. På søndag og helligdager er vaskeriet stengt.

6.4

Feil ved maskiner ev. automater må meldes vaktmestertjeneste eller styret.

6.5

Den nærmeste tørkebåsen ute skal være tilgjengelig for den eller de som bruker vaskeriene.

6.6

Den enkelte bruker plikter å etterlate vaskeriet ryddig og rent etter bruk.

6.7

Tøy som blir liggende i vaskeriene mer enn to dager vil uten varsel kunne blir fjernet av styret.

6.8

I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes kjøpt av styret. Kjøp av låser, kort og påfylling av kort gjøres i styrets trefftid som skal være minst 1 time 2 ganger pr. mnd. Disse trefftidene kunngjøres med oppslag i vaskeriene.

7. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

7.1

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Ønsker andelseier å overlate boligen for en kortere periode til en annen bruker ber vi andelseier sette seg inn i gjeldende regler om bruksoverlating som er nedfelt i borettslagets vedtekter.

7.2

Bruker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

7.3

Bruker og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av bruker, samt at husordensreglene overholdes.

7.4

Bruker må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøtte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøtet.

8. STYRET

8.1

Saker som ønskes behandlet av styret skal leveres skriftlig og det må komme tydelig fram hvem som fremmer saken. Saken må være signert og datert.

9. VEDTEKTER FOR "KJELLERSTUA"

9.1

Rommet skal i første rekke nyttes som møterom for styret og valgte organer i borettslaget.

9.2

Når det ikke er til hinder for lagets møtevirksomhet, kan rommet leies ut.

9.3

Leietaker er ansvarlig for rommet og dets inventar, og kan trekkes til økonomisk ansvar for oppstått skade.

9.4

Det er mulig og låne bord og stoler til bruk andre steder på dagsbasis.

9.5

Leieavgiften fastsettes av styret.

9.6

Renhold og vedlikehold utføres av representant for kjellerstua som velges av generalforsamlingen.

9.7

Det er totalforbud mot røyking i kjellerstua.

10. PARKERINGSREGLER I STEINSPRANGET BORETTSLAG

10.1 Faste biloppstillingsplasser

Skulle plassen din være opptatt av uvedkommende, kan plasseier selv kontakte parkeringsfirma for å rekvirere borttauing/kontrollavgift av/på kjøretøyet. Det kreves at plasseier fremviser leiekontrakt eller legitimasjon.

10.2 Tildeling av biloppstillingsplasser

Tildeling av faste biloppstillingsplasser administreres av OBOS Lambertseter tlf. 23 16 51 00. De har også oversikt over ventelister, og beboere som ønsker å bytte plass.

10.3 Fremleie salg av biloppstillingsplasser

Biloppstillingsplassene er egne utleieobjekter og følger ikke leiligheten ved salg eller bruksoverlating (fremleie).

Det er ikke anledning til å fremleie eller selge biloppstillingsplassen. Ved salg eller bruksoverlating av leilighet mister man biloppstillingsplassen, men har fortrinnsrett på ny plass når man selv flytter tilbake til leiligheten. Se for øvrig leiekontrakten for biloppstillingsplassen.

10.4 Parkering forbudt

Parkering på stikkvei inntil bygning, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt, men det er tillatt med stans for synlig av/pålessing i inntil 20 minutter.

Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes parkeringstillatelse fra styret eller vaktmester (tlf. 22 28 09 64).

Parkeringsbeviset skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.

10.5 All stans forbudt

All stans forbudt gjelder ved stans med ett eller flere hjul på plen/grøntareal. Til hinder for utrykningskjøretøyer og normal ferdsel samt parkering med uregistrert/avskiltet kjøretøy.

10.6 Biloppstillingsplasser for ladbare biler

a) Disse er i utgangspunktet forbeholdt andelseiere med ladbare biler. I den utstrekning det ikke er beboere med ladbare biler til en plass, kan plassen leies ut til andelseiere med fossile biler. Disse vil bli belastet den, til enhver tid gjeldende pris for disse plassene. Dersom andelseier med ladbar bil står for tur for plass, må andelseiere uten ladbar bil bytte plass. Dette byttet gjøres uten kostnad for andelseier som tvinges til å bytte plass. Slike bytter avgjøres etter ansiennitetsprinsippet («sist inn – først ut»).

b) Andelseiere med ladbare biler belastes for bruk av strøm. Etersom det er ulike ladesystem, gjøres dette etter følgende prinsipp:

1. Oppstillingsplasser med gamle ladesystem (feltene P1 og P10):
Strøm belastes med et fast tillegg i månedsleien.
2. Oppstillingsplasser med nye ladesystem (feltene P3, P5 og P8):
Strøm belastes direkte til bruker i henhold til forbruk (via Charge 365).
3. Oppstillingsplasser som i fremtiden bygges, vil underlegges regimet nevnt i pkt. 2 over.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets

inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Reglement for dyrehold i Steinspranget Borettslag

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema som er tatt inn bak benyttes). Før søknad om dyrehold sendes styret må andelseier skriftlig orientere alle beboere i oppgangen med begrunnelse for søknaden om dyreholdet (skjema som er tatt inn bak benyttes). Styret innhenter deretter uttalelser fra naboer i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Det er ikke anledning til å lufte dyr på borettslagets lekeplass.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Søknad om dyrehold

(leveres/sendes styret)

Undertegnede _____ adresse _____

søker herved om rett til å holde _____

Begrunnelse er:

Erklæring

1. Jeg har i brev av _____ varslet naboene i oppgang nr. _____ om det ønskede dyrehold.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

_____, den ____/____ - _____

_____, den ____/____ - _____

Andelseiers underskrift

Medeiers underskrift

Forespørsel til berørte naboer i forbindelse med søknad om dyrehold
(Henges som oppslag i oppgangen)

Dato _____

Navn _____

Leilighetsnummer _____

Adresse: _____

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde _____

Begrunnelsen for dette er:

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne.

For ulempesvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:

Med vennlig hilsen

Navn _____

Leilighetsnummer _____

Adresse: _____

Søknad om dyrehold

(skjemaet distribueres av styret etter mottatt søknad om dyrehold)

Styret i Steinspranget Borettslag har mottatt søknad om dyrehold fra

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Steinspranget nr. _____

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne.

Jeg er imot dyreholdet fordi:

Eventuelle innvendinger mot dyreholdet bes sendt styret innen _____ til;

- Styrets røde postkasse mellom Steinspranget 23 og 25
- styret@steinspranget.no
- Steinspranget Borettslag
Steinspranget 33
1156 OSLO

HUSK Å fylle ut navn og adresse. Styret har taushetsplikt, men må vite hvem som eventuelt motsetter seg dyreholdet for å behandle søknaden.

Navn _____

Leilighetsnummer _____

Adresse: _____

Med vennlig hilsen
Steinspranget Borettslag
styret

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Steinspranget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947991639

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Christel R. Morch og Jane C. Hindahl er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 28

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder

Protokollvitne

Protokollvitne

Heidi W. Svendsen /s/

Christel R. Morch /s/

Jane C. Hindahl /s/

INSPEKSJON AV PRIVATE TILFLUKTSROM

159/131

STEINSPRANGET 19, blokk 6, 53/1943
Steinspranget Borettslag (OBOS).OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 JUN 1966Onsdag, den 4. mai d.å.

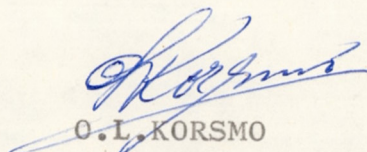
ble det foretatt inspeksjon i ovennevnte tilfluktsrom. Bygget ble ferdig i 1954.

Følgende mangler ble motert:

1. Plugg for luftehull i ytterdøren (D 16) må skiftes, smøres og settes på plass (jfr. detaljblad nr. 11 i forskriftene).
2. Da man antar at de eksisterende gummilister for dør og luke må skiftes om ca. 2 år, anbefales det at neoprenlister anskaffes og monteres. (jfr. forskriftenes pkt. 39)
3. a) Splintsikre ventiler av stål rustbehandles utvendig og innvendig, smøres, justeres og fylles med sten. (rundsten 15 - 30 m/m).
b) Splintsikre ventiler av lettmetall smøres, justeres og fylles med sten (rundsten 15 - 30 m/m).
4. Rør for luftinnsugning må rustbeskyttes og påmonteres sluseventil (jfr. forskriftenes pkt. 44).
5. Metallplate på innersiden av dør og luke er overmalt. Malingen må fjernes så skriften blir tydelig - (Jfr. forskriftenes pkt. 38).
6. Hengsler og vridere på dør og luke smøres og justeres.
7. Pussen over døren må hugges av, slik at døren kan løftes av hengslene, selv om døren er lukket. (Jfr. forskriftenes pkt. 38).
8. Stigetrinn i veggen opp til nødutgangsluke mangler (jfr. forskriftenes pkt. 24).
9. Klosetter bør anordnes (jfr. forskriftenes pkt. 10-11-12-13 og 14.)
10. Utbrytningsverktøy mangler (jfr. forskriftenes pkt. 38, samt vedlagte liste).
11. Utvendig foran luftinntak er påsatt en perforert jernplate, denne må skiftes med netting og et rødmalt lokk som kan skrues av og på. (jfr. forskriftenes pkt. 44).
12. Alle henvisningsskilt som har falt ned, må settes på plass.

13. I rommene er det montert innsugningsrør beregnet for kunstig ventilasjon.
Det er derimot ikke montert overtrykksventiler for evakuering av bruktluft (fjr. forskriftenes pkt. 45) .
Rommenes kapasitet må derfor bli å beregne etter forskriftenes pkt. 40 (3 m³ volum pr. person).
Dette vil si at tilfluktsrommets kapasitet bare dekker snaut halvparten av husets leieboere (jfr. forskriftenes p. 1).
14. Det tilrådes å montere U.V. 1500 overtrykksventil i det antall som er nødvendig (vanligvis 1 stk. pr. 50 personer)
Ventilene monteres i tilfluktsrommets vegg som vender mot kjeller.
14. Hvor dører og luker trenger rustbehandling, må dette utføres.

O s l o , den 11. mai 1966.


O.L. KORSMO
Byggeleder.

Saksbehandler: Sf.betj. Magne Brønd.



159/131, blokk 6, 53/1945 Inspeksjon av private tilfluktsrom.

Steinspranget 21. Steinspranget borettslag (OBOS).

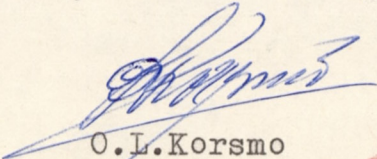
Onsdag den 4/5 d.å., ble det foretatt inspeksjon av ovennevnte tilfluktsrom.

Bygget ble ferdig i 1954.

Følgende mangler ble notert:

1. Plugg for luftehull i ytterdøren (D16) må skaffes, smøres og settes på plass (jfr. detaljblad nr. 11 i forskriftene).
2. Da man antar at de eksisterende gummilister for dør og luke må skiftes om 2 år, anbefales det at neoprenlister anskaffes og monteres (jfr. forskriftenes pkt. 39).
3. a. Splinsikre ventiler av stål rustbehandles utvendig og innvendig, smøres, justeres og fylles med sten (Rundsten 15-30 mm).
b. Splinsikre ventiler av lettmetall smøres, justeres og fylles med sten (rundsten 15-30 mm).
4. Rør for luftinnsugning må rustbeskyttes og påmonteres sluseventil (jfr. forskriftenes pkt. 44).
5. Metallplate på innersiden av dør og luke er overmalt. Malingen må fjernes så skriften blir tydelig (Jfr. forskriftenes pkt. 38).
6. Hengsler og vridere på dør og luke smøres og justeres.
7. Pussen over døren må hugges av slik at døren kan løftes av hengslene, selv om døren er lukket (jfr. forskriftenes pkt. 38).
8. Stigetrinn i veggen opp til nødutgangsluke mangler (jfr. forskriftenes pkt. 24).
9. Klosetter bør monteres (jfr. forskriftenes pkt. 10, 11, 12, 13 og 14).
- /. 10. Utbrytningsverktøy mangler (jfr. forskriftenes pkt. 38 samt vedlagte liste).
11. Utvendig foran luftinntak er påsatt en pereforet jernplate, denne må skiftes med netting og et rødmalt lokk, som kan skrues av og på (jfr. forskriftenes pkt. 44).
12. Alle henvisningsskilt som er falt ned må settes på plass.
13. I rommene er det montert innsugningsrør beregnet for kunstig ventilasjon.
Det er derimot ikke montert overtrykksventiler for evakuering av brukluft (jfr. forskriftenes pkt. 45). Rommenes kapasitet må derfor bli å beregne etter forskriftenes punkt 40 (3 m³ volum pr. person). Dette vil si at tilfluktsrommets kapasitet bare dekker snaut halvparten av husets leieboere (jfr. forskriftenes pkt. 1).
Det tilrådes å montere UV 1500 overtrykksventil i det antall som er nødvendig (vanligvis 1 stk. pr. 50 personer).
Ventilene monteres i tilfluktsrommets vegg som vender mot kjeller.
14. Hvor dører og luker trenger rustbehandling, må dette utføres.

Oslo, den 24. mai 1966


O.L. Korsmo
Byggeleder

Saksbehandler: M. Brønd.

OSLO SIVILFORSVAR
KONTROLL
BYGG OG ANLEGG
OSLO BYGNINGSKONT
MOTTATT
4 JUN 1966

Steinspranget Borettslag
OBOS, Lambertseter avd.kontor
Langbølgen 9

11. november 1966.

OSLO-11.

Distriktsingeniør Busch.

TB/NU

Gnr. 159, bnr. 131, tilfluktsrommene i blokkene 1 til 11.
Eier: Steinspranget Borettslag.

Bygningskontrollen har fra Oslo sivilforsvar, v/sivilforsvarsinspektør Per Lånken, fått oversendt oppgave over mangler ved borettslagets tilfluktsrom i ovennevnte blokker, med anmodning om å påse at manglene blir rettet.

Kopi av mangellistene for borettslaget og vaktmesteren følger vedlagt.

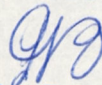
Bygningskontrollen henholder seg hertil og imøteser Deres melding at manglene er rettet, snarest mulig, og senest innen 1. februar 1967.

Sivilforsvaret anmoder også om å få tilsendt kjellerplaner som viser tilfluktsrommenes beliggenhet, og en tør be om å få slike medsendt med ferdigmeldingen.

Videre anmoder sivilforsvaret om at luftventilatorer må bli innkjøpt og montert, da disse etter sivilforsvarets mening vil bli mangelvare under beredskap.

Sivilforsvarsinspektøren gjør allikevel oppmerksom på at anskaffelsen av luftventilatorer ikke er påbudt.

Oslo bygningskontroll, søndre distrikt.



T. Busch

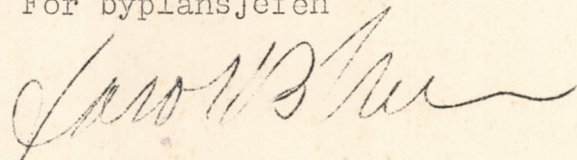
distriktsingeniør

2 vedlegg.

Ad blokk 6, 8, 9 og 10, gnr. 159 bnr. 1, Lambertseter,
Nabolag - Stenspranget.

Nærværende situasjonsplan er i overensstemmelse
med vedtatt plan og godkjennes til bruk ved anmeldelsen.
Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig.
Minsteavstand til nabogrense er 4 m.
Angående nabovarsel henvises til bestemmelsene i
vedtekt for Oslo til bygningslovens § 132.3.

Oslo byplankontor, 18/6 1953.
For byplansjefen



Jacob B. Nielsen

AHj/AP.

Gnr. 159, bnr. 1,131, Steinspranget 17-19-21-23.

Våningshus, bl. 6.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådets krav om adgang til vask hver 14.dag er ikke etterkommet.

Forövrig intet å bemerke.

Oslo helseråd, 25. februar 1957.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
004667	27.FEB.57
Gnr.	Bnr.

Nissen
J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.

J.nr.

gate Vei 3692, nr. Steinspranget.
nr. 6, 159, bnr. 1, parsell av bnr.

Eier: Oslo Bolig og Sparealg, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: Ark.ne Odd Borgrud Pedersen, og Chr.Fredrik Størmer, Torggt.17,

Ansvarshavende: Våningshus.
Arbeidets art:

Oversendes veisjefen i Oslo med forespørsel om det for adkomstveiens vedkommende er noe til hinder for å meddele byggetillatelse.

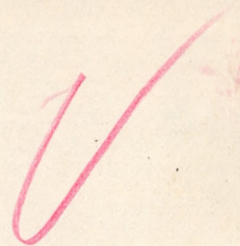
Oslo, bygningssjefens kontor, den. 24. juni 1953.
Bygningssjefen

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Oslo (Akersvold) Byggetillatelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles.
~~Erklæring er undertegnet og mottatt til tinglysning.~~ opparb. av kommunen
Oslo veivesen den: 27 - 53
For veisjefen *T. Mørstvedt*

10297 -3 JUL 53

Oslo kommune

Bygn.sjef. Jnr. 2869/53. KAE.



Herr brannsjefen. V/hus.

Ang. Gnr. 159... bnr.... 1... p.... blokk... 6.
Tomt nr. til 3692, Steinspranget,
Eier Oslo Bolig-og. Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Herved meddeles at byggetillatelse er meddelt
den 20 / 2- 19 54 og en anmoder om å
få tilstillet erklæring fra vedkommende feier-
mester ang. besiktigelse av de nye piper på
ovennevnte bygg.

Oslo bygningskontroll, den 20/2 19 54

R. Valde

Sendes distriktets feiermester til uttalelse.

Oslo, den 25/2 54. For Brannsjefen B. Gjetland.

Sendes tilbake til herr brannsjefen.

Det er intet til hinder for å utføre feiingen.

Oslo, den 19/5 56. *[Signature]*

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll, idet
en viser til feiermesterens påtegning.

Det er intet til hinder for å utstede ferdigattest.

Oslo, den 24-5-56.....

For Brannsjefen
[Signature]

OSLO BRANDVÆSEN
1487 * 22 FEB 1954

OSLO BYGNINGSKONTROLL
007849 25.MAJ 56
Gnr. Bnr.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Kontor: Trondheimsveien 5V

Melding J.-nr. 5849/54

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
012324	-7.AUG.56
Gnr.	Bnr.

Herved meddeles at der for rørleggerarbeidets vedkommende intet er til hinder for å utstede ferdigattest for byggearbeidet på:

Matr.nr. *Block 6 Steinspranget (see: 3692)*gr.nr. *159* br.nr. *1* på *Reinertskole*Tilhørende: *Oslo Bolig og Spenelag*Oslo vann- og kloakkvesen den *2/8* 1956

Etter fullmakt

D. Kjøfstad

Til Oslo bygningskontroll.

Bygningshus Steinspranget.

Arbeidssted Gnr. 159, bnr. 131, blokk 6.	Matr.nr. Gnr. 159, bnr. 131, bl.6	J.nr. 53/1943
---	--------------------------------------	------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Oslo Bolig og Sparelag,
Torggt. 17,
O s l o.

Murmester Ola Nafstad,
Louisegt. 28,
O s l o.

Dato

25/4-57

OSLO PARKVESEN, hagebrukskontoret.

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om hagen/forhagen nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningsjefen

Kari Kaug

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.

Det bekreftes at hagen/forhagen er kontrollert av oss og funnet i orden.

Oslo parkvesen, hagebrukskontoret, den

24 / 7 1957

B.K. Kermesj
br.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
039819	25 JUL 57
Gnr.	bnr.

Våningshus Steinspranget.

Arbeidssted Gnr. 159, bnr. 131, blokk 6.	Matr.nr. Gnr. 159, bnr. 131, bl. 6	J.nr. 53/1943
---	---------------------------------------	------------------

Byggherre Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, O s l o.	Ansvarshavende Murmester Ola Nafstad, Louisegt. 28, O s l o.
---	---

Dato 25/4-58.

OSLO VEIVESEN.

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om gateopparbeidelses-spørsmålet nå er ordnet, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningsjefen

Kari Haug

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.

Det er herfra intet til hinder for at ferdigattest kan utstedes.

Oslo veivesen, den 22 / 5-19 57

For veisjefen

J. Nafstad

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
035188	18 JUN 57
Gnr.	Bnr.

24. mars 1958.

Gnr. 159, bnr. 131, blokk 6. Steinspranget.

53/1943.

Våningshus.

26/3-57.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Ark.ne Odd Borgrud Pedersen og Chr. Fredrik Størmer, Torggt. 17.

Sivilingeniør Karl O. Stensrud, Louisegt. 28, Oslo.

Murmester Ola Nafstad.

" " "

A. Gjerstad.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Oslo, Steinspranget	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1591 1	17-19-21-23

Blakk 6 Form. Fredsen
Ferdigbesikt og For for Oslo
tilskede.

Rapport

Husnummerskilt på plass
Kjellerhøide 2.23
Innt å bemerke.

~~Havn Ferdigattest
21/6.59. O.V.~~

Walter innst.

Byggjekostnad ca 1,090 000-kr.

Oslo, den 26 / 3 19 57

St. smdt.

O.V.
O.V.

Underskrift

O.V.

Protokoll til årsmøte 2025 for Steinspranget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947991639

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Storstua, Mellombølgen 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak:

Arild Rebbeng er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Heidi Svendsen foreslås som protokollfører og Tuva Lima Molde som protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 433.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 433.000.

✓ Vedtatt.

7. Honorar til representant for kjellerstua

Styrets innstilling

Honorar til representant for kjellerstua foreslås satt til kr 12000

Forslag til vedtak:

Honorar settes til kr. 12.000

✓ Vedtatt.

8. Honorar til valgkomite

Honorar til valgkomite foreslås satt til kr. 2.000

Styrets innstilling

Honorar settes til kr. 2.000

Forslag til vedtak:

Honorar settes til kr. 2.000

✓ Vedtatt.

9. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-1 (1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Eksisterende ordlyd:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmen knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler

dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til ny ordlyd:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmen knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, apparater og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler eller andre, faste installasjoner dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel og eventuell avkortning pga. alder. Våtrom og kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

Styrets innstilling

Siden enkelte faste installasjoner (les; varmekabler og lekkasjer i rørinstallasjoner ved kjøkken som er flyttet), ikke dekkes av andelseieres innboforsikring, mener styret at dette er eneste måte å oppnå forsikringsdekning.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt. 37 stemte for forslaget

10. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt

Eksisterende ordlyd:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til ny ordlyd:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

Styrets innstilling

Dette er en konsekvens av endringsforslaget i sak nr. 9

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

11. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 8-1 Styret

Det foreslås å legge inn en ny paragraf.

Forslag til ny § 8-1 (4):

Styret (ordinære medlemmer og varamedlemmer), kan ikke bestå av nærstående medlemmer, bl.a. samboere/gifte, slekninger eller andre som defineres som nærstående.

Et styremedlem/varamedlem kan ikke inneha verv i valgkomiteen.

Styrets innstilling

For å unngå at styret og dets medlemmer skal komme i en potensiell interessekonflikt, fremmes dette nye forslaget

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

12. Valg av tillitsvalgte

Tellekorps Heidi Svendsen og Arild Rebbeng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Mangseth

Victoria Skorgevik

Følgende stilte til valg:

Harald Branes

Lars Mangseth

Christel Renee Morch

Victoria Skorgevik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hammad Ashraf

Magne Gulbrandsen

Branes Harald

Følgende stilte til valg:

Hammad Ashraf

Magne Gulbrandsen

Branes Harald

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Tuva Lima Molde

Malisa Saldo

Ainhoa Jacobsen Yarza

Følgende stilte til valg:

Tuva Lima Molde

Malisa Saldo

Ainhoa Jacobsen Yarza

13. Representant for Kjellerstua Cathrine Iser

Som representant for Kjellersuta innstiller valgkomiteen Cathrine Iser som trakk seg.

Josefin Söderberg stiller som representant for kjellerstua

Forslag til vedtak:

Josefin Söderberg representant for kjellerstua



Vedtatt.

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hammad Ashraf

Følgende stilte til valg:

Hammad Ashraf

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Tuva Lima Molde

Følgende stilte til valg:

Tuva Lima Molde

Møteleder
Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen
Heidi Svendsen /s/

Protokollvitne
Tuva Lima Molde /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 81

Steinspranget Borettslag

Velkommen til årsmøte i Steinspranget Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/81>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

De vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Begge er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere i postkassen på garasjeveggen ved lekeplassen 18.september kl. 09.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Steinspranget Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christen R. Morch og Jane C. Hindahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.09.25

Selskapsnummer: 81 Selskapsnavn: Steinspranget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christen R. Morch og Jane C. Hindahl er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 81

Steinspranget Borettslag

Velkommen til årsmøte i Steinspranget Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Storstua, Mellombølgen 45.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møtet starter kl. 18.00. Innregistrering fra kl. 17.30 til kl. 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Honorar til representant for kjellerstua
8. Honorar til valgkomite
9. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-1 (1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt
10. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt
11. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 8-1 Styret
12. Valg av tillitsvalgte
13. Representant for Kjellerstua Cathrine Iser
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Steinspranget Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollviten foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0081 Steinspranget 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 433.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 433.000.

Sak 7

Honorar til representant for kjellerstua

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Honorar til representant for kjellerstua foreslås satt til kr 12000

Forslag til vedtak

Honorar settes til kr. 12.000

Sak 8

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomite foreslås satt til kr. 2.000

Styrets innstilling

Honorar settes til kr. 2.000

Forslag til vedtak

Honorar settes til kr. 2.000

Sak 9

Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-1 (1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eksisterende ordlyd:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmen knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forslag til ny ordlyd:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmen knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer

innvendig, rør, apparater og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler eller andre, faste installasjoner dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel og eventuell avkortning pga. alder. Våtrom og kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

Styrets innstilling

Siden enkelte faste installasjoner (les; varmekabler og lekkasjer i rørinstallasjoner ved kjøkken som er flyttet), ikke dekkes av andelseieres innboforsikring, mener styret at dette er eneste måte å oppnå forsikringsdekning.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 10

Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 5-2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eksisterende ordlyd:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til ny ordlyd:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

Styrets innstilling

Dette er en konsekvens av endringsforslaget i sak nr. 9

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge inn en ny paragraf.

Forslag til ny § 8-1 (4):

Styret (ordinære medlemmer og varamedlemmer), kan ikke bestå av nærstående medlemmer, bl.a. samboere/gifte, slektninger eller andre som defineres som nærstående.

Et styremedlem/varamedlem kan ikke inneha verv i valgkomiteen.

Styrets innstilling

For å unngå at styret og dets medlemmer skal komme i en potensiell interessekonflikt, fremmes dette nye forslaget

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christel Renee Morch
- Victoria Skorgevik

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hammad Ashraf
- Tuva Lima Molde
- Velges i generalforsamlingen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- 'Velges i generalforsamlingen
- Ainhua Jacobsen Yarza
- Tuva Lima Molde

Vedlegg

1.0081 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Representant for Kjellerstua Cathrine Iser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som representant for Kjellersuta innstiller valgkomiteen Cathrine Iser

Forslag til vedtak

Cathrine Iser velges til representant for kjellerstua

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hammad Ashraf
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter. Av sakstyper som har vært behandlet på disse møtene, kan nevnes:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Søknader om dyrehold
- Henvendelser fra andelseiere
- Gjennomgang og oppfølging driftsoppgaver
- Kontinuerlig økonomi- og budsjettoppfølging.

I tillegg har styret besørget:

- Kontortid første og tredje tirsdag hver måned, hvor det også har blitt solgt vasketid.
- Vasketid har også blitt solgt utenom kontortid ved behov
- Klipping av plener og buskvekster
- Snømåking
- Flagging
- Rusken ble gjennomført i mai
- Loft- og kjellerrydding om våren
- Julegrantenning

Det har vært brukt mye tid til sluttbefaringer vedr. vedlikeholdsprosjektet (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere).

I tillegg har styret besørget beplanting av fellesarealer (etter ferdigstilling av Vedlikeholdsprosjektet).

Videre, har styret besluttet å skifte ut tak over verandaer i toppetasjene.

Videre har det vært relativt mye arbeid med vaktmestertjenesten i forbindelse med anbudsutsetting, evaluering av tilbud og valg av leverandør.



Til generalforsamlingen i Steinspranget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinspranget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STEINSPRANGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947 991 639, KUNDENR. 81

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 442 531	8 298 762
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 103 521	-22 340 827
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	112 445 974
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 412 618	-93 957 638
Innsk. øremerk. bankkto		-6 270	-3 740
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		477 591	-3 856 231
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 920 121	4 442 530
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 211 239	5 256 299
Kortsiktig gjeld		-291 117	-813 769
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 920 122	4 442 530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 111 165	13 627 266	13 628 000	15 295 000
Antenneanlegg		50 594	48 626	50 000	50 000
Andre inntekter	3	310 909	20 197	10 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 472 668	13 696 089	13 688 000	15 375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 069	-90 567	-63 000	-63 000
Styrehonorar	5	-433 000	-433 000	-433 000	-433 000
Avskrivninger	15	0	0	-124 000	-124 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-15 625	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-14 000	-209 320	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-288 230	-273 720	-290 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-23 611	-22 352	-250 000	-250 000
Kontingenter		-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Drift og vedlikehold	8	-2 046 374	-23 902 172	-8 545 000	-2 095 000
Forsikringer		-603 937	-530 192	-634 000	-567 000
Kommunale avgifter	9	-2 665 946	-2 251 805	-2 641 000	-2 982 540
Energi/fyring		-1 024 242	-1 110 348	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 303 647	-1 238 679	-1 290 000	-1 342 000
Andre driftskostnader	10	-1 945 711	-2 020 261	-2 003 000	-1 749 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 488 392	-32 152 041	-17 454 000	-11 092 540
DRIFTSRESULTAT		3 984 276	-18 455 952	-3 766 000	4 282 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 003	65 750	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-5 169 801	-3 950 625	-4 811 000	-5 402 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 087 798	-3 884 876	-4 771 000	-5 362 000
ÅRSRESULTAT		-1 103 521	-22 340 827	-8 537 000	-1 079 540
Overføringer:					
Udekket tap		-1 103 521	-22 340 827		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13,14	32 129 980	32 129 980
Tomt		1 760 232	1 760 232
Andre varige driftsmidler	15	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		63 806	228 096
SUM ANLEGGSMIDLER		33 954 020	34 118 310
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		576 357	552 631
Driftskonto OBOS-banken		804 890	4 652 731
Driftskonto OBOS-banken II		85 810	2 997
Sparekonto OBOS-banken		3 744 182	47 941
SUM OMLØPSMIDLER		5 211 239	5 256 299
SUM EIENDELER		39 165 259	39 374 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 270 * 100		27 000	27 000
Udekket tap	16	-59 230 938	-58 127 416
SUM EGENKAPITAL		-59 203 938	-58 100 416
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	96 523 224	94 935 842
Borettsinnskudd	18	1 501 792	1 501 792
Avsetning bomiljøtiltak	19	53 063	223 623
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 078 079	96 661 257
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		261 490	234 336
Skyldige offentlige avgifter	20	109	0
Påløpte renter		28 746	430 509
Påløpte avdrag		0	118 924
Annen kortsiktig gjeld	21	772	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		291 117	813 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 165 259	39 374 609
Pantstillelse	22	100 501 792	100 501 792
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Steinspranget Borettslag

Oddne John Aase

Harald Branes

Jane Koppang

Lars Mangseth

Aage Pedersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 344 953
Parkeringsleie	338 368
Våtromstillegg	324 000
Strøm el-bil	104 400
Frysebokser	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 112 921

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 456
Strøm el-bil	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 111 165

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	82 813
Miljøfond fra OBOS	228 096
SUM ANDRE INNTEKTER	310 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 400
Påløpte feriepengene	-772
Arbeidsgiveravgift	-63 897
SUM PERSONALKOSTNADER	-70 069

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 433 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 111
Arild Rebbeng Regnskap og konsulent tjenester	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-23 611

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-5 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 875
Drift/vedlikehold bygninger	-66 209
Drift/vedlikehold VVS	-83 214
Drift/vedlikehold elektro	-158 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 583 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 350
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 784
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 046 374

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 745 689
Feieavgift	-56 304
Renovasjonsavgift	-863 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 665 946

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 315
Vaktmestertjenester	-1 461 552
Renhold ved firmaer	-370 138
Obos nøkkel/ Plan og bygg	-54 552
Trykksaker	-5 335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 714
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 500
Andre kontorkostnader	-21 341
Telefon, annet	-6 187
Porto	-75
Bank- og kortgebyr	-2 964
Velferdskostnader	-7 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 945 711

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 579
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 424
SUM FINANSINNTEKTER	82 003

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-976 930
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 175 081
Renter på leverandørgjeld	-17 790
SUM FINANSKOSTNADER	-5 169 801

NOTE: 13**BYGNINGER**

Oppskrevet 1955	464 180
Kostpris/bokførtverdi 1955	12 266 700
Tilgang 1994	19 399 100
SUM BYGNINGER	32 129 980

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.131

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Prosjektledelse 2024		5 875	
Kostnadsføring prosjekt 2024		-5 875	
Prosjektledelse 2023		838 613	
Selvaag Prosjekt AS 2023		80 618 833	
Kostnadsføring prosjekt 2023		-81 457 446	
SUM REHABILITERING			0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 2			
Kostpris 1999	317 340		
Avskrevet tidligere	-317 339		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2019	962 295		
Avskrevet tidligere	-962 294		
Avskrevet i år	0		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2023	-18 768 053	
Nedbetalt tidligere	453 068	
Nedbetalt i år	777 291	
		-17 537 694

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2023	-76 677 921
Oppkvittert 2024	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	57 064
Nedbetalt i år	635 327
	-78 985 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-96 523 224

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-1 301 790
Øket tidligere	-200 002
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 501 792

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-53 063
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-53 063

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-109
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-109

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-772
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-772

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 501 792
Pantelån	96 523 224
TOTALT	98 025 016

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 129 980
Tomt	1 760 232
TOTALT	33 890 212

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er tilsvarende budsjetterte inntekter

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak progresjon i arbeidet med utbedring av uteområdene etter rehabiliteringen av borettslaget.

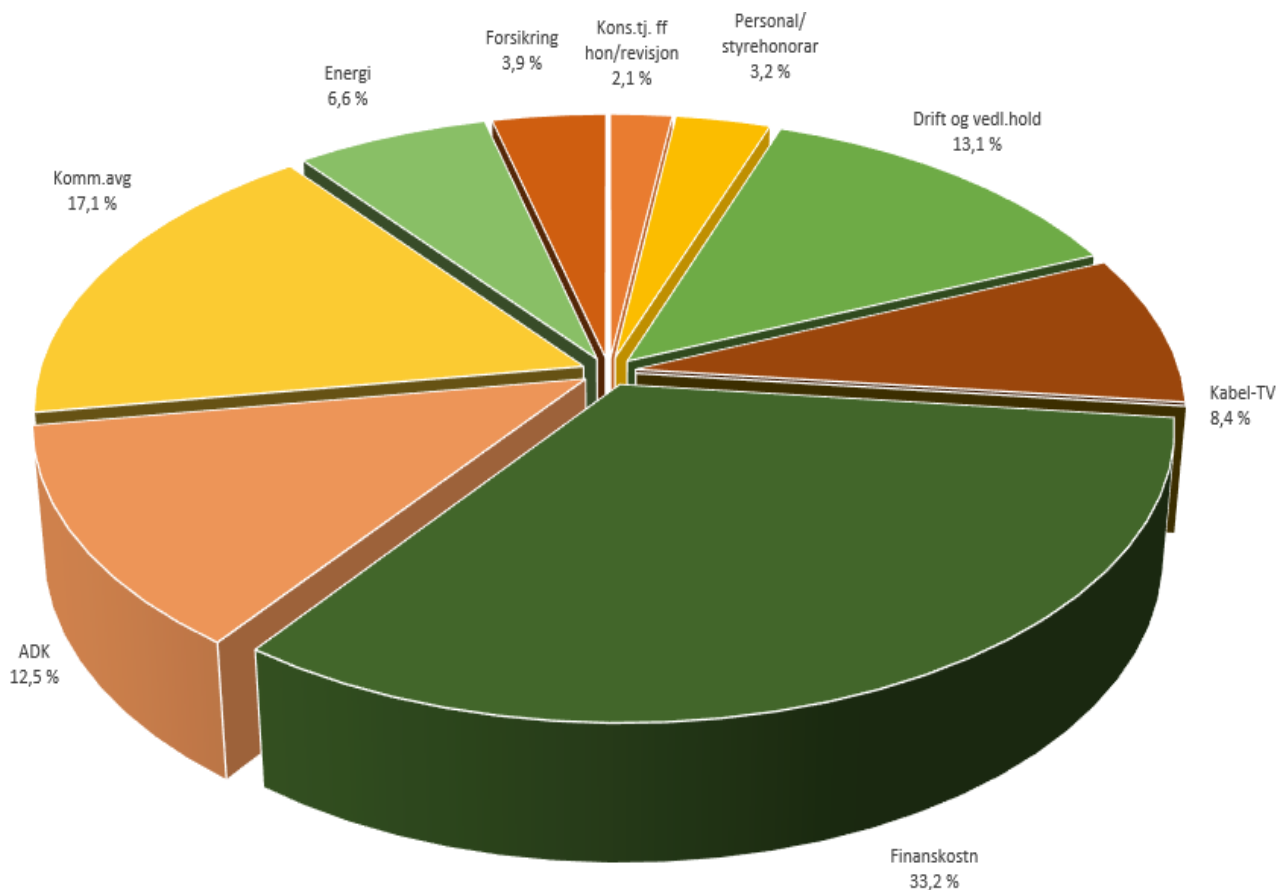
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024/2025

- Sluttbefaring og ettårsbefaring av Vedlikeholdsprosjektet. Avdekking av feil og mangler som skal rettes opp av underentreprenører.
- Beplantning av fellesarealer (etter Vedlikeholdsprosjektet) – Ferdigstillelse
- Beslutning om utskifting av tak over verandaer i toppetasjen

2023/2024

- Vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, calling, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere).
- Slutføring av Vedlikeholdsprosjektet (sluttbefaringer av delprosjekter)
- Beplantning i borettslaget etter avslutning av Vedlikeholdsprosjektet (komité opprettet – Innhenting og vurdering av tilbud, samt beslutning av omfang og leverandør.
- Utskifting av ventiler i alle varmtvannsberedere
- Kontroll av EI-anlegg – Rapport mht. nødvendige tiltak som utbedres (TG1 og TG2)

2022/2023

- Vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, calling, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere).
- Fjerning av hekker under/rundt verandaene
- Fjerning av all vegetasjon rundt alle blokker, legge elvestein.
- Fjerne hekker rundt plasser ved P9 og 10

2021/2022

- Kontrollert EL-anlegg – Rapport for vedlikehold
- Etablert div. sykkelkur (i gamle tørkestativ)
- Utskifting av inntaksventiler for vann inn til blokkene
- Lokalisert og merket alle stoppekraner til blokkene
- Ferdigstilt utskifting av brannvarslere og pulverapparat

2020/2021

- Kontrollert og utbedret tak, piper m/beslag og vindskier
- Nytt digitalt låssystem inngangsdører
- Utbedring varmvannsberedere – utskifting av kraner og tilbakeslagsventiler
- Utskifting feieluker (kjeller) i alle enheter
- Inspeksjon m/ rapport lekeplass – Avvik utbedret
- Utskifting brannvarslere og pulverapparat (ny avtale)

2019/2020

- Utskifting av takvinduer trappeoppganger
- Oppussing/utbedring av fasade, blokk SP 7-15
- Oppgradering av 26 biloppstillingsplasser til ladbare plasser (feltene; 3, 5 og 8).

2018/2019

- Utredning i forhold til ladeplasser

2017/2018

- Utskifting av stikkvannsledning fra nr. 25 til kommunalt nett

2016/2017

- Rensing av avløpsrør ut fra boretslaget til kommunalt røرنett
- Fasadevask

2015/2016

- Rensing av ventilasjonssjakter

2013/2014

- Opparbeidelse av 48 nye biloppstillingsplasser, samt sanering i eksisterende parkeringsfelt.
- Byttet belysning i alle oppganger.
- Totalrehabilitering av lekeplassen.
- Ny trapp ved Steinspranget 8 og 47.

2012/2013

- Byttet tørketromler i fellesvaskeriene i nr. 16, 32 og 37.

2011/2012

- Nye pulverapparat og røykvarslere (10 års levetid på batteri).

2009/2010

- Oppgradering av 3 fellesvaskerier i nr. 16, 32 og 37.

2009/2010

- Full gjennomgang av dørtelefonlegg

2008/2009

- Rehabilitering av våtrom, med oppussing av alle bad og utskifting av rørsystemer.
- Installering av felles varmtvannsberedere i kjellere.

2006/2007

- Overflatebehandling av vinduer samt stålkonstruksjoner, golv og panelte felt på balkonger og rensing av fasadepartier.

2005/2006

- Ny beplanting rundt Steinspranget 7 – 23.

2004/2005

- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledingene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 7 – 23.
- Ny beplanting rundt blokkene Steinspranget 33 - 47.

2003/2004

- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledingene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 33 – 47.
- Tette alle pipeåpningene med netting.

2001/2002

- Skiftet dørtelefonlegg i samtlige oppganger og leiligheter.
- Satt beslag på alle piper
- Skiftet takvinduer på loftene.

2000/2001

- Rehabilitering av spillvannsledningene fra blokkene til kommunalt avløp.

1999/2000

- Full oppussing av oppganger, vaskerier, kjeller og loft.

- Oppgradering av kabelanlegg, Byttet antennekabel i alle leiligheter.
- Oppgradert lekeplassen.

1996/1997

- Utskifting av elektrisk anlegg
- Montering av motorvarmere og utebelysning.

1994/1995

- Oppgradering av grøntanlegg.

1992/1994

- Rehabilitering, etterisolering og nye verandaer.

1990/1991

- Montering av lamper/brytere i oppgangene, brytere og ledninger i kjellere.

1988

- Utskifting av vinduer.
- Utskifting av utgangsdører med porttelefon.

1986/1987

- Rehabilitering av hustakene, lagt nye takplater.

INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

NAVN	VERV
Christel Rennee Morch	Styremedlem
Victoria Skorgevik	Styremedlem
Cathrine Iser	Representant for kjellerstua
Hammad Ashraf	Varamedlem
Tuva Lima Molde	Varamedlem
	Varamedlem
Ainhoa Jocaobsen Yarza	Valgkomiteen
Tuva Lima Molde	Valgkomiteen
	Valgkomiteen
	Representant til OBOS generalforsamling
Hammad Ashraf	Vara til OBOS-generalforsamling

BEGRUNNELSE FOR INNSTILLIGEN

Valgkomiteen har gjennomført et grundig arbeid med å velge kandidater til årets styreverv. Det var i alt 6 kompetente og engasjerte personer som ønsket seg styreverv, dermed ble det et vanskelig valg. På den andre siden, har vi ikke fått inn nok personer til å fylle alle de andre vervene. Derfor står et verv til valgkomiteen, et verv som varamedlem og representant til OBOS-generalforsamling ledig.

Vi har lagt vekt på en rekke faktorer i vår avgjørelse. For det første sjekket vi hvem som sitter i styret og hvem som er på valg. Vi anser det som viktig å ha en variert sammensetningen av personligheter, kompetanse og erfaring. Vi har tatt hensyn til pågående prosjekter og saker, men anser en god overlapp til å være kritisk. Det er også viktig at kunnskapen tidligere styremedlemmer har opparbeidet seg ikke forblir personspesifikk.

Utover dette, har vi vurdert andre faktorer som anses som viktige for borettslaget. Valgkomiteen har vurdert det som hensiktsmessig å variere egenskaper, for å forsikre oss om fornyelse og et friskt blick på styrearbeidet. I tillegg, anses det som høyst viktig å sikre demokratisk styring av borettslaget. Dermed, har vi prioritert å få nye personer inn, både som styremedlem og varamedlem. Representantene som velges er en sammensetning av ulik alder, ansiennitet i borettslaget og kjønn.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 81 Selskapsnavn: Steinspranget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

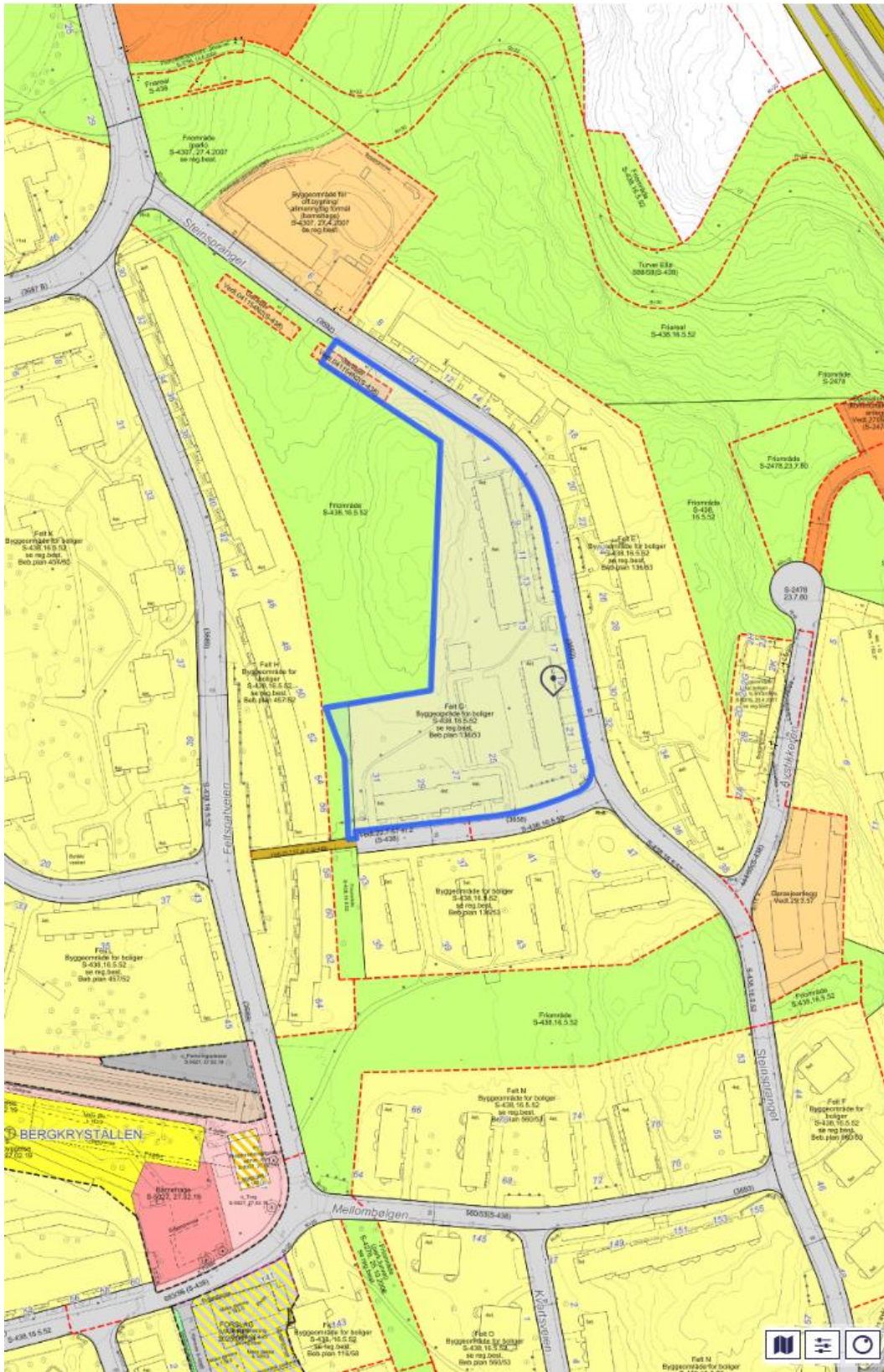


**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Reguleringskart 04.03.2026



Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

159/131 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordstrand
1156 Oslo
Eiendommen består av flere teiger
Beregnet areal for valgt teig: 12266m²
①
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan**
- Kommunedelplan (0)**
- Områderegulering (0)**
- Reguleringsplaner (3)**

Vis kart for Reguleringsplaner

13653 Vis planområde
Reguleringsbestemmelser [↗](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Måle- og avstandslinje

S-438 Vis planområde
Reguleringsbestemmelser [↗](#)

- Flate: Friområde/park

V041154N2 Vis planområde
Reguleringsbestemmelser [↗](#)

- Flate: Felles garasjeanlegg/p-hus

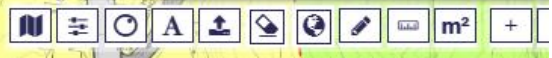
Skilt- og reklameplan (0)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0)



S-438

Regulering av Lambertseter sør, gnr. 159, bnr. 1, Oslo.

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195203177](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 62252, V041060, V210157, V200464N2, V250361, V220254, 25954, 13753, 45752, V071156, 68356, 70260, 11658, 9861, V020265, V020156, 2967, 42459, 19766, V180161, 56053, 57855, 44465, V220757N2, V041154N2, 81855, V290357, 13653, V270984N2, 7254, 32060, 46653, V030353, 58858, V270453, V191157, 18156, 7463, V210201, 10452, V080702

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endringer i Vedt.21.02.2001(S-438) for Felt C , gnr.159 bnr.156
Se endringer i Vedt.08.07.2002(S-438) for Felt B , gnr.159 bnr.125

ad gnr.159, bnr.1, Lambertseter, Oslo.

Vedtektene lyder:

- § 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
- De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
- De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
- Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.
- § 2. *Boliggrender, feltene A-Æ.*
- For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
 2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
 3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
- § 3. *Forretningsstrøk, felt VI og VII.*
- For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
 2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømning av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
- § 4. *Fellesgrender, feltene I-V.*
- For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

barneanlegg, klubblokaler, møterom og lign. Boliger kan tillates i særlige tilfelle etter reguleringsrådets samtykke.
2 og 3 Beplantninger, gjerder og andre anlegg.
Særbestemmelser 2 og 3 for par.2,Boliggrender, får tilsvarende anvendelse.

§ 5. *Industriarealer.*

For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
2. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. *Parker, angitt med grønt på planen.*

Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. *Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.*

For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters par. 2,3,4,5 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.



V041154N2

I henhold til instruks godkjennes endret plasering av garasjer ved Steinpranget, 5 m fra reguleringslinje.

V041154N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.11.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195403333](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





13653

Regulerings- og bebyggelsesplan for Steinspranget, del av gnr. 159 bnr. 1, Lambertseter.

13653 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [195303349](#)

Vedtaksdato: 24.03.1953

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
v/ Monica Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN
hakon@s-bygg.no

Dato: 03 JUNI 2009

Deres ref: Vår ref (saknr): 200712548-6 Saksbeh: John Philip Santillan Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: STEINSPRANGET 17-23 Eiendom: 159/131
Tiltakshaver: Steinspranget borettslag Adresse: Steinspranget 16, 1156 OSLO
v/ Jørgen Oswald
Søker: S-BYGG AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Endring/rep.av byg.tek. inst.: Utskifting av
sluk, røropplegg ifm. rehab av våtrom

FERDIGATTEST - STEINSPRANGET 17-23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon


Pål Granberg
enhetsleder


John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Steinspranget borettslag v/Jørgen Oswald, Steinspranget 16, 1156 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Oslo kommune



Steinspranget Brl. v/Roger Karlsen
Steinspranget 30

1156 OSLO

Ansvarshavende
Ellevoll, Svein O.
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920321199	94/945

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	6. januar 1994

Arbeidssted : 159/0131 Steinspranget 17-19-21-23
Byggherre : Steinspranget Brl. v/Roger Karlsen, Steinspranget 30, 1156 OSLO
Arbeidets art: BOLIGBLOKK, UTVENDIG REHABILITERING

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II