

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 900 000,-
Omkostn.: Kr 298 890,-
Total ink omk.: Kr 12 198 890,-
Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 164/164 kvm
Tomtstr.: 262 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 577
Gnr. 157, bnr. 380
Oppdragsnr.: 1204260013

Velkommen!

Velkommen til Steinhammerveien 18 B, et innholdsrikt og tidstypisk atriumhus over to halvplan. Beliggenheten er særdeles barnevennlig og attraktiv, med nærhet til Seterhøydammen, busstopp og trikkestopp, samt kort vei til barnehager, skoler, butikker og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, garasjeplass og en skjermet terrasse på ca. 41 kvm med gode solforhold.

Boligen fremstår med tidløse farge- og materialvalg og spennende planløsning. Stuen og spisestuen ligger på hvert sitt halvplan, og begge har møbleringsfrihet, luftig atmosfære og ildsted. På et klassisk kjøkken er det spiseplass, og i tilknytning til entreen er det to inneboder. Videre har boligen et helfliset bad/wc, et vaskerom, wc-rom og tre gode soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	61
Energiattest	68
Nabolagsprofil	73
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 41 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 164 kvm Bad, bad/vaskerom, bod, bod 2, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

262 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde på Holtet i Oslo. I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass, flere tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter. Nye Nordstrandhallen sto ferdig i 2018 og rommer håndball- og fotballbaner, samt opp til 3000 tilskuere.

Du finner også flere idrettslag med en allsidig satsing innenfor et stort spekter av idrettsgrener. Det er kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya.

Bekkelagsbadet, som åpnet i 2019, ligger rett før brua ved Ormøya og er blitt en av de mest populære badeplassene i området. Parken på ca. 12 mål har badebrygge, stupetårn, moderne toalettfasiliteter, sandvolleyballbane, ballbinge, parkour og food-truck med mer.

Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten, noe både hundeeiere, barnefamilier, terrengsyklistere og idrettsutøvere vet å benytte seg av. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Et besøk i skulpturparken på Ekeberg kan absolutt anbefales.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, som ligger ca. 10 min unna til fots. Både Holtet og Sæter har et godt utvalg av butikker, spisesteder og helsetilbud. På Holtet finner du blant annet delikatesseforretningen Jacobs, Åpent bakeri og Kaffebrenneriet – alle i kort gangavstand. Lambertseter kjøpesenter og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 7 minutters gange til Kastelet barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Kosekroken barnehage ligger nærmest.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk, tog og T-bane. Nærmeste trikk- og bussholdeplass er Sørli, som ligger ca. 3 min unna. Videre er det ca. 5 minutter på sykkel til Karlsrud T-banestasjon. Med bil fra eiendommen tar det ca. 5 min til Lambertseter, 7 min til Ryen, 7 min til Ekeberg, 14 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Daniel Snare

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertaket er tekket med takplater i metall, av ukjent men eldre dato. Undertaket er av ukjent alder og type.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Deler av tekkingen var ikke synlig fra bakkenivå grunnet høyde og vinkel på taket.

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe. Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og teglstein. Eiers representant opplyser at deler av kledningen fra altanen ble skiftet ut i 2026. Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Luftespalter er registrert i gesimser. Forhold rundt lufting utover dette er ikke kjent. Loftet er et isolert loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret og enkelte vinduer produsert i 1997.

Takvindu av eldre dato.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer 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: Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 1997.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer 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 rom under balkonger: Sørvestvendt altan, målt til ca. 41 m².
Membranen er ifølge eiers representant fra 2026.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Ifølge byggetegning hentet fra kommunens nettside er boligen støpt over kult/steinmasser. Det er derfor lagt til grunn av boligen ikke har kryprom.

Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering er av eldre dato. Det er ingen i boligen rom under terrenget.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

TG2

Taktekking

Det er noe synlige avflassing på takplatene og beslag. Avflassing er et symptom på værslitasje på lakkerte takplater av metall. Når belegget avflasser, reduseres beskyttelsen mot korrosjon, og stålet blir mer utsatt for rustdannelse som kan svekke materialet.

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Fugletettingen under platene er løsnet enkelte steder. Dette kan øke muligheten for at fugler og dyr finner veien under tekkingen. Dette bør derfor utbedres, slik at skader fra slike dyr kan forebygges.

Nedløp og beslag

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Veggkonstruksjon

Mørtel/fugemasse mellom teglsteinen har slitasje enkelte steder. Dette innebærer avskallinger og sprekker. Dette gjør at vannet enklere samler seg mot veggen, og kan gi fuktpåvirkning mot veggen bak fasaden, som over tid kan gi skader. Det bør derfor på sikt påregnes vedlikehold.

Det er registrert vegetasjon som vokser tett inntil fasaden. Planter og busker kan holde på fuktighet og hindre lufting mot fasaden. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning og bidra til slitasje, misfarging eller råteskader i treverket. For å redusere risikoen anbefales det å fjerne vegetasjon og sikre tilstrekkelig avstand til fasaden.

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig

over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte. Råteskader bør utbedres innen nær fremtid.

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket på deler av trepanelet rundt boligen. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen enkelte steder. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørring av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

Vinduer

Treverket på karmene er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Takvindu/kuppel i stuen har sprekker. Det er også tegn til tidligere fuktbelastninger, hvor malingen er løsnet. Forholdet bør undersøkes nærmere og det bør påregnes utskifting av sprukket glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket har merkbar slark, noe som indikerer at festene ikke er tilstrekkelig stramme. Dette kan føre til redusert stabilitet ved belastning, for eksempel dersom man lener seg mot rekkverket. Forholdet bør utbedres ved etterstramming eller forbedring av innfestingen for å ivareta sikkerheten.

Rekkverket er værslitt og har sprekker i treverket. Dette kan gjøre treverket mer sårbart for videre skader, slik som råte. Det blir derfor påregnes fornying av rekkverket på sikt.

Det er bobler i tekkingen/gulvmalingen. Bobler i taktekkingen oppstår ofte når luft eller fuktighet blir fanget under tekkingen. Grundigere undersøkelser anbefales av en taktekker. Konsekvensen er at boblene kan gjøre at tekkingen blir punktert. Det må derfor påregnes lokale utbedringer.

Andre innvendige forhold

- Det er observert en sprekk i etasjeskille fra garasjen. Sprekker i etasjeskille kan tyde på bevegelser i konstruksjonen og mulig ujevne setninger i grunn. Sprekken bør holdes under jevn oppsikt. Dersom sprekken forandrer seg, bør ytterligere undersøkelser utføres for å kartlegge om det er behov for tiltak.

1. Etasje (øvre og nedre del) - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Veggkonstruksjonen er skadet, noe som kan tyde på tidligere fuktpåvirkninger. Ved åpningen ble det registrert at rommet er uten veggmembran, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men som gjør at veggene har svak sikring mot fukt og skader. Rommet bør derfor ikke påvirkes av fukt før det renoveres.

1. Etasje (øvre og nedre del) - Kjøkken - Overflater og innredning
- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

1. Etasje (øvre og nedre del) - Kjøkken - Avtrekk
- Det er ikke tilluftsventil i rommet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

1. Etasje (øvre og nedre del) - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Det er ingen drensspalte under klosettet.
Rommet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

Vannledninger

- Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet på grunn av alderen og risiko for lekkasjer ved funksjonstesting. Eldre stoppekraner har økt risiko for skader ved bruk, og det anbefales derfor at denne skiftes ut.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.

Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

Avløpsrør

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Det er større rustdannelser i sluket på vaskerommet. Rust svekker metallet og kan over tid gi utettheter som kan skade konstruksjoner.

Varmtvannstank

- Det er rustdannelser i overgangen mot vannledninger i kobber. Dette kan tyde på noe drypping fra rørene. Over tid kan rustdannelsene skade berederen og kreve tiltak.
Forholdet bør derfor undersøkes nøyer av en rørlegger.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

- Det er synlige riss og enkelte sprekker i grunnmuren.
Riss og sprekker skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.
Dersom disse forandres, bør de undersøkes grundigere av en fagkyndig.

Terrengforhold

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

TG3

Takkonstruksjon/Loft

TG 3:

- Bærende bjelke/drager over inngangspartiet har råteskader. Dette kan svekke bæreevnen, og må utbedres innen nær fremtid. Det bør gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge mer konkret tiltak og omfang.

Det er sprekker i glass over inngangspartiet. Sprekker kan føre til svekket bæreevne i

glasset og over tid ytterligere skader. Glassene bør derfor skiftes ut.

Dampspærren (plastfolien) er ikke tilfredsstillende montert og tett mot takkonstruksjonen på loftet. Konsekvensen er at takkonstruksjonen kan bli mer utsatt for damp og kondens, som over tid kan gi skader. I dette tilfellet er det registrert mørke merker på isolasjonen, som tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, eksempel fuktig luft og konsensvann. Konstruksjonen bak isolasjonen anbefales derfor undersøkt nærmere for å kartlegge tilstanden bak isolasjonsmateriale. Det bør påregnes tiltak.

Det er funnet museavføring på loftet over dampspærren, noe som viser at det har vært aktivitet av mus. Mus kan gjøre skade ved å gnage på isolasjon, plastfolie (dampspærre) og elektriske ledninger. For å begrense risikoen anbefales det å tette mulige åpninger der mus kan komme inn, for eksempel med musebånd eller stålnetting. Tetting må utføres slik at nødvendig ventilasjon i konstruksjonen opprettholdes.

Det ene ventilasjonsrøret på loftet er løsnet fra felles kanal. Dette medfører at at fuktig luft fra dette røret kan sige opp på loftet. Siden økte fuktniver på loftet kan gi fuktpåvirkninger i konstruksjonen, bør det gjøres tiltak innen nær fremtid, bør badet tas i bruk.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bærende bjelke må utbedres for å lukke TG 3. Estimater er begrenset til utbedring av råteskader.

Dører

Det er registrert råteskader i treverket på terrassedøren. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

Entrédøren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Terrassedøren er vanskelig å åpne/lukke, og har behov for justering.

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Konsekvens/tiltak: Estimater gjelder utskiftning av terrassedøren.

1. Etasje (øvre og nedre del) - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - Det er skruerull

i veggen som ikke er tettet.

Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Store deler av gulvet er flatt, og det er noe motfall på deler av gulvet.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er observert krakelering i overflaten i badekaret. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1. Etasje (øvre og nedre del) - Bad/vaskerom - Generell

Rommet er av eldre dato.

Sluket er i støpejern. Fliser på gulv og vegg. Skyllekum, opplegg for dusj og opplegg for vaskemaskin.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggoverflatene i rommet er skadet. Dette innebærer utbulinger i vegg, sprekker og løs flis. Dette tyder normalt på fuktskader. Det er tydelig at konstruksjonen ikke har vanntett sjikt, noe som var vanlig fra byggeåret, men som ikke gir tilfredsstillende sikring mot fukt og skader.

Det er også større rustdannelser i sluket. Rust svekker metallet og kan over tid gi utettheter som kan skade konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet må totalrenoveres før det utsettes for fukt.

Ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet tilknyttet bad, wc og vaskerom er av eldre dato. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

- Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet.

Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TG 3: Det ene ventilasjonsrøret på loftet har løsnet fra kanalen. Dette kan medføre økte fuktbelastninger på loftet, samt svak eller ingen ventilering fra badet. Forholdet bør utbedres innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak: Det ene løse ventilasjonsrøret på loftet må tilkobles avtrekkskanalen for å fungere.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk og håndløper

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Rekkverket innvendig er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukningsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig personell utfører en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og

avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Forberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad

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

? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Bad bygd opp fra bunnen av.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

? Ja

Vannlekkasje fra luftehatt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Hoff blikkenslageri

Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt takgjennomføring.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Råholt bygg og anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel på vegg på terrassen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

? Ja

Har vært rotter på eiendommen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp elektroniske rottefeller på uteområdet.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

? Ja

Det trekker røyk ut i rommet ved oppføring i ovn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Nei, ikke som jeg kjenner til.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Etablering av nytt bad. Fjernet en vegg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

? Nei, ikke som jeg kjenner til.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

? Ja

Utgifter i sammenheng med rehabilitering av carportene under terrassene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

? Ja

Innhold

Planløsning

Entré, 2 boder, wc-rom, bad/vaskerom, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue.

Standard

Entré

Boligen har et pent, inntrukket inngangsparti med asfaltert adkomst, skiferlagt repos og gjennomskinnelig overbygg. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger, naturlig panel i skråhimlingen og grått belegg på gulvet. Det er plass til knaggrekker og skohyller, og mer oppbevaringsplass finnes i en stor, tilliggende innebod.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lysegrå, profilerte fronter og hvit benkeplate i kompositt med formstøpt oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen strekker seg over to halvplan, noe som gir fine, definerte soner for møblering og

åpen, spennende planløsning. Begge stuesonene har ildsted – peisovn på nederste plan og åpen peis på øverste. Via et stort takvindu strømmer dagslyset også ned til spisestuesonen på nederste plan, og stuen har hvitmalt vegger som fremhever et gullent, mønsterlagt parkettgulv. Fra stuen på øverste plan er det utgang til en solrik terrasse på ca. 41 kvm

Bad/wc

Boligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et bad/vaskerom. Førstnevnte er av meget god størrelse, og har lysegrå fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende dobbelservant på en skapseksjon, et høyskap, veggskap og speil med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, et bidét, mekanisk avtrekk og et innfliset hjørnebadekar.

Vaskerom og wc-rom

Vaskerommet har hvite fliser på veggene og blå fliser på gulv med sluk. I en hvit skapseksjon er det en nedfelt kum i stål, og rommet er videre utstyrt med veggmontert dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin. På wc-rommet er det hvite våtromsplater i flisimitasjon på veggene og grå fliser på gulvet. I tillegg til et vegghengt toalett har rommet en hvit servantseksjon, et speil og god belysning.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen, og alle har luftig takhøyde og fint, naturlig lysinnslipp. Rommene er malt opp i duse farger, og på to av dem er det naturlig panel i skråhimlingen. Det er garderoberom på to av soverommene, og boligen har for øvrig god oppbevaring- og lagringsplass i en stor innebod. Realsameiet har også felles bod.

Teknisk

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2021 rommer ca. 194 liter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Viken Fiber.

Parkering

Det medfølger bruksrett til en garasje plass som er plassert rett under boligen. I tillegg har I/S Sørli Terrasse 12 carporter som kan leies ut etter venteliste.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP786358.12.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Steinhammerveien 18B er en del av I/S Sørli Terrasse org. nr. 994480480.

I/S Sørli Terrasse er et realsameie og består av fellestomt mellom boligene, samt carporter/garasjer. Det er 29 atriumshus med eget gårds- og bruksnummer som eier realsameiet sammen. Forretningsfører for I/S Sørli Terrasse er Norian Regnskap AS

- Vi oppfordrer interessentene til å sette seg godt inn i Innkalling til ordinert årsmøte 2026 og 2025. Begge dokumentene ligger som vedlegg i salgsoppgaven sammen med andre dokumenter fra realsameiet.

- Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på kr. 257 077,-

Årsaken til dette er hovedsakelig prosjekter som er gjennomført i løpet av året. Området har fått en ny utebelysning, lekeplass har blitt etablert og det er utført nødvendige arbeider på uteområdet. Totalen for disse prosjektene summerer seg i 2025 til kr 337 997,-. Dette har ført til at likviditeten til Sørli Terrasse har blitt veldig svekket.

- Budsjett 2026 ses i resultatrapporten. Det er budsjettert med et overskudd i 2026 på kr 603 000,-. Forklaring bak dette forslaget er som følger;

*Sak til behandling i årsmøtet om innbetaling til vedlikeholdsfond, kr 174 000,- (kr 1 000,- per eier fra juli 2026)

*Sak til årsmøtet om innkalling av kapital på totalt kr 2 500 000,-

*De løpende felleskostnadene er det ikke foreslått noen økning av, da de anses som tilfredsstillende for dekning av de løpende faste kostnadene

Styret har oppsummert større ting som er gjort i nyere tid

- Ny forretningsfører/regnskapssystem (Norian).
- Ny vaktmestertjeneste, utvidet og bedret avtale.
- Arbeid med rehabilitering av carporter.
- Beskåret svært mye på tunet i flere omganger.
- Ny kollektiv avtale fra Viben Fiber, Altibox.
- Endret til månedlig betaling av felleskostnader.
- Økt carportleie til kr. 500,- pr. måned.
- Arbeid med å både avklare det juridiske ansvaret mellom IS'et for felles bygning (carport/garasjer) og den enkelte terrasseiers ansvar for vedlikehold, samt utrede status / behov for rehabilitering. Dette skal etter hvert implementeres i oppgraderte vedtekter.
- Oppgradert avtalen med Rentokil og byttet feller til Aurotrap for å få bedre kontroll / oversikt over rotteproblematikken, særlig på nedre tun. Hatt mye kontakt.
- Fulgt opp kontinuerlig arbeid med vaktmester / Ragn Sells hageavfall og containere.
- Oppgradert den gamle lekeplassen.
- Byttet alle utelysene som det har vært mye problemer med de siste årene, og ved dugnadsarbeid oppgradert selve stolpene.
- Skrevet utkast til nye vedtekter. Styreleder med innspill fra Arne og styret i muntlige møter, har gjort dette etter beste evne, faglig og endret i tråd med de klausuler vi synes bør være med tilpasset tiden vi lever i. Nye vedtekter foreslås at gjennomgås nå, at man får en jurist (via forretningsfører) til å gi noen anbefalinger, for så å vedta neste år. På nåværende tidspunkt har vi ikke midler til få slik ekstern hjelp. Vi ønsker likevel å komme med et forslag, som lovet i år. (Disse blir sendt ut i forkant av årsmøtet, men er ikke klare til denne utsendelsen.

OBS! Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort mellom visning og overtakelse, foruten vasking av gulv.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuene.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 900 000

Omkostninger kjøper

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

297 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

298 890 (Omkostninger totalt)

315 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

318 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 198 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 218 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 27 227 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 5 286 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 509 521 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 442 173 for år 2024

Andre utgifter

Felleskostnader er kr. 2 129,- pr. mnd.

Felleskostnader kr. 1 650,-

Kollektiv bredbåndsavtale kr. 479,-

Totalt kr. 2 129,-

Felleskostnader inkl. vaktmestertjeneste, strøm og nettleie fellesareal, reparasjon og vedlikehold, driftskostnader, forretningsførsel, serviceavtaler og andre kostnader.

Styret har foreslått å øke felleskostnader med kr. 1 000,- pr. mnd. som avsettes eksplisitt til vedlikeholdsfond. Dette er ikke vedtatt enda.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

I/S Sørli Terrasse

Organisasjonsnummer

994480480

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 577 i Oslo kommune. Gårdsnummer 157,

bruksnummer 380 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1976/25251-2/105 15.11.1976 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SØRLI TERRASSE

LØPENR: 1107547

1976/25251-5/105 15.11.1976 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighetshaver: SØRLI TERRASSE

LØPENR: 15577931

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 562

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 563

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 564

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 565

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 566

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 567

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 574

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 575

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 582

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 583

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 584

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 585

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 586

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 587

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 588

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 589

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 590

20.12.2023. Arkivref. 23/42354-1

Uteglemt registrert

Rettet etter tingl. §18

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 157 BNR: 577 F m.fl.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.09.1976. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med eksisterende bolig og anlegg. Eiendommen er regulert av kommuneplan.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

30 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

4 000 Visning/overtakelse per stk.

6 658 Informasjon forretningsfører

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 189 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistås av

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug

Eiendomsmegler / Partner

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

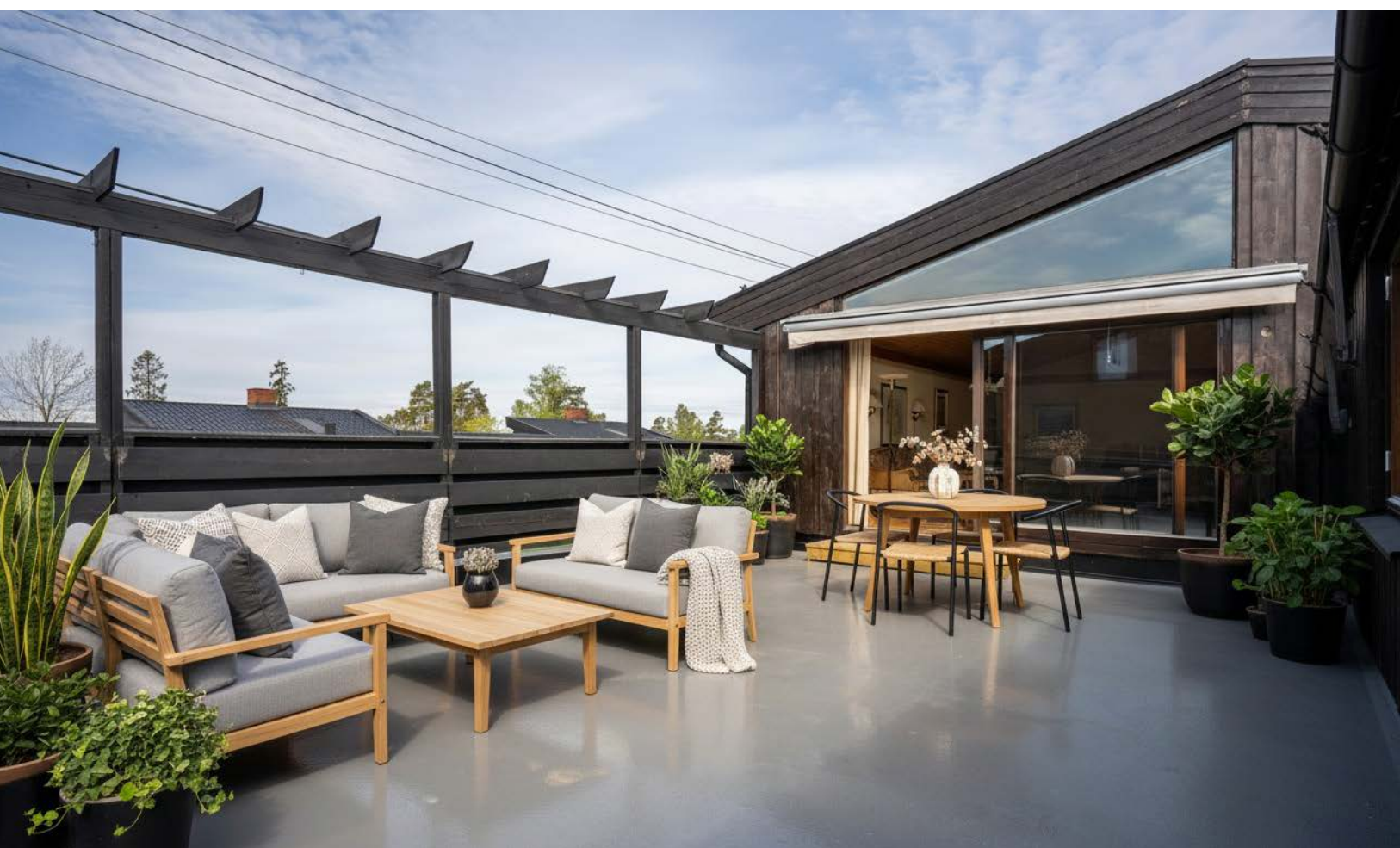
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

12.05.2026



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Steinhammerveien 18B , 1177 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 577

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1565

Eiendomsverdi ref nr: MP3561

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygnings sakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare

post@snarebolig.no

403 43 533



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og tegl.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasje under boligen.
- Det er opplegg for elbillader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Vegg-til-vegg tepper, vinyl, parkett og fliser.
- Vegger: Tapet og malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.
- Himlingshøyde: Ca. 3,34 meter, målt ved høyeste punkt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre dato, med profilerte fronter. Benkeplate i kompositt.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Kjøleskap med fryser. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.
- Peis og peisovn i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Arealer

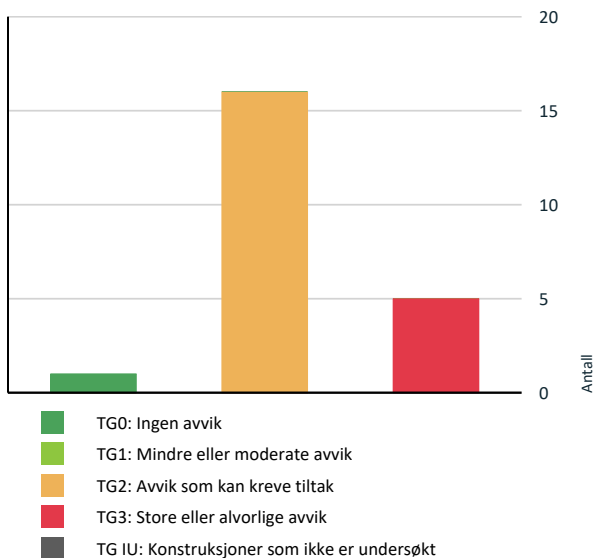
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

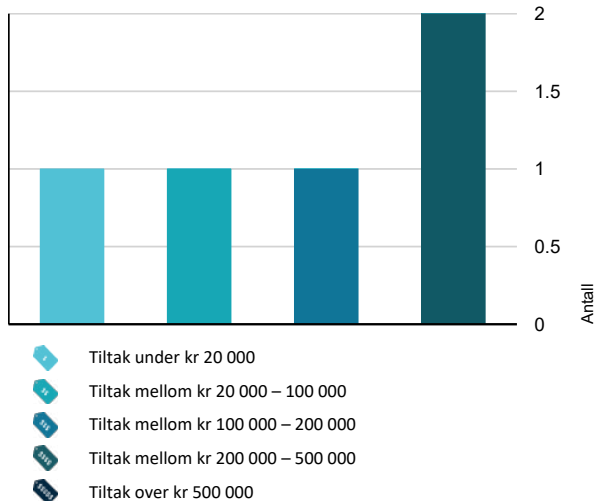
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje (øvre og nedre del) > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje (øvre og nedre del) > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje (øvre og nedre del) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje (øvre og nedre del) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1. Etasje (øvre og nedre del) > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > 1. Etasje (øvre og nedre del) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er teknet med takplater i metall, av ukjent men eldre dato.
Undertaket er av ukjent alder og type.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Deler av tekkingen var ikke synlig fra bakkenivå grunnet høyde og vinkel på taket.

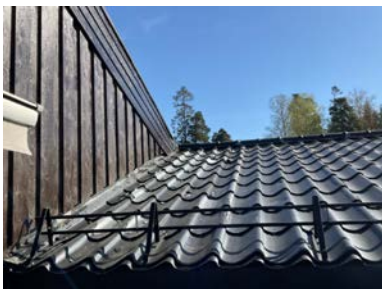
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe synlige avflassinger på takplatene og beslag. Avflassinger er et symptom på værslitasje på lakkerte takplater av metall. Når belegget avflasser, reduseres beskyttelsen mot korrosjon, og stålet blir mer utsatt for rustdannelse som kan svekke materialet.

Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Fugletettingen under platene er løst enkelte steder. Dette kan øke muligheten for at fugler og dyr finner veien under tekkingen. Dette bør derfor utbedres, slik at skader fra slike dyr kan forebygges.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilstandsrapport

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.
 - Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer.
 - Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.



Deformasjon i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og teglstein. Eiers representant opplyser at deler av kledningen fra altanen ble skiftet ut i 2026.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mørtel/fugemasse mellom teglsteinen har slitasje enkelte steder. Dette innebærer avskallinger og sprekker. Dette gjør at vannet enklere samler seg mot veggen, og kan gi fuktpåvirkning mot veggen bak fasaden, som over tid kan gi skader. Det bør derfor på sikt påregnes vedlikehold.

Det er registrert vegetasjon som vokser tett inntil fasaden. Planter og busker kan holde på fuktighet og hindre lufting mot fasaden. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning og bidra til slitasje, misfarging eller råteskader i treverket. For å redusere risikoen anbefales det å fjerne vegetasjon og sikre tilstrekkelig avstand til fasaden.

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte. Råteskader bør utbedres innen nær fremtid.

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket på deler av trepanelet rundt boligen. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen enkelte steder. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.



Råteskader treverk ved inngangspartiet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Luftespalter er registrert i gesimser. Forhold rundt lufting utover dette er ikke kjent. Loftet er et isolert loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på loftet.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 3:

Bærende bjelke/drager over inngangspartiet har råteskader. Dette kan svekke bæreevnen, og må utbedres innen nær fremtid. Det bør gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge mer konkret tiltak og omfang.

Det er sprekker i glass over inngangspartiet. Sprekker kan føre til svekket bæreevne i glasset og over tid ytterligere skader. Glassene bør derfor skiftes ut.

Dampspærren (plastfolien) er ikke tilfredsstillende montert og tett mot takkonstruksjonen på loftet. Konsekvensen er at takkonstruksjonen kan bli mer utsatt for damp og kondens, som over tid kan gi skader. I dette tilfellet er det registrert mørke merker på isolasjonen, som tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt, eksempel fuktig luft og konsensvann. Konstruksjonen bak isolasjonen anbefales derfor undersøkt nærmere for å kartlegge tilstanden bak isolasjonsmateriale. Det bør påregnes tiltak.

Det er funnet museavføring på loftet over dampspærren, noe som viser at det har vært aktivitet av mus. Mus kan gjøre skade ved å gnage på isolasjon, plastfolie (dampspærre) og elektriske ledninger. For å begrense risikoen anbefales det å tette mulige åpninger der mus kan komme inn, for eksempel med musebånd eller stålnetting. Tetting må utføres slik at nødvendig ventilasjon i konstruksjonen opprettholdes.

Det ene ventilasjonsrøret på loftet er løsnet fra felles kanal. Dette medfører at at fuktig luft fra dette røret kan sige opp på loftet. Siden økte fuktninger på loftet kan gi fuktpåvirkninger i konstruksjonen, bør det gjøres tiltak innen nær fremtid, bør badet tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader i bærende bjelke må utbedres for å lukke TG 3. Estimert er begrenset til utbedring av råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret og enkelte vinduer produsert i 1997.
Takkvindu av eldre dato.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverket på karmene er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

Takkvindu/kuppel i stuen har sprekker. Det er også tegn til tidligere fuktbelastninger, hvor malingen er løsnet. Forholdet bør undersøkes nærmere og det bør påregnes utskifting av sprukket glass.



Takkvindu i stuen.

Tilstandsrapport

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre, uten datomerking.

Terrassedør med isolerglass, produsert i 1997.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i treverket på terrassedøren. Skaden oppstår når tre over tid utsettes for fukt. Råte innebærer at materialet brytes ned, blir mykt og mister styrke. Dette svekker bygningsdelens funksjon og kan føre til videre skader dersom forholdet ikke utbedres. Skadet treverk må skiftes ut, og fuktårsaken bør avklares.

Entrédøren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

Terrassedøren er vanskelig å åpne/lukke, og har behov for justering.

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estimatet gjelder utskifting av terrassedøren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i treverket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt altan, målt til ca. 41 m².

Membranen er ifølge eiers representant fra 2026.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har merkbar slark, noe som indikerer at festene ikke er tilstrekkelig stramme. Dette kan føre til redusert stabilitet ved belastning, for eksempel dersom man lener seg mot rekkverket. Forholdet bør utbedres ved etterstramming eller forbedring av innfestingen for å ivareta sikkerheten.

Rekkverket er værslitt og har sprekker i treverket. Dette kan gjøre treverket mer sårbart for videre skader, slik som råte. Det blir derfor påregnet fornying av rekkverket på sikt.

Det er bobler i tekkningen/gulvmalingen. Bobler i taktekkningen oppstår ofte når luft eller fuktighet blir fanget under tekkningen. Grundigere undersøkelser anbefales av en taktekker. Konsekvensen er at boblene kan gjøre at tekkningen blir punktert. Det må derfor påregnes lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



Enkelte bobler i gulvmaling.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Undersøkelser og vurderinger er i hovedsak begrenset til den aktuelle boenhetens rammer. Det er ikke utført undersøkelser fra naboseksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er observert en sprekke i etasjeskille fra garasjen. Sprekker i etasjeskille kan tyde på bevegelser i konstruksjonen og mulig ujevne setninger i grunn. Sprekken bør holdes under jevn oppsikt. Dersom sprekken forandrer seg, bør ytterligere undersøkelser utføres for å kartlegge om det er behov for tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eiers representant fra tidlig 2000- tallet. Gulv- og vegger er flislagt. Det er dobbel servant, klosett, bidet, badekar og opplegg for dusj på gulv. Slukene er i plast.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det er skruehull i veggen som ikke er tettet.

Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Store deler av gulvet er flatt, og det er noe motfall på deler av gulvet.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det er observert krakelering i overflaten i badekaret. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen via åpning i veggen fra vaskerommet, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Eiers representant opplyser imidlertid at badene er sjeldent brukt de siste fem årene. Dette kan påvirke resultatet av målinger.

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er av eldre dato.

Sluket er i støpejern. Fliser på gulv og vegg. Skylløkem, opplegg for dusj og opplegg for vaskemaskin.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for

Tilstandsrapport

fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vannnett sjikt innen nær fremtid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Veggoverflatene i rommet er skadet. Dette innebærer utbulinger i vegg, sprekker og løs flis. Dette tyder normalt på fuktskader. Det er tydelig at konstruksjonen ikke har vannnett sjikt, noe som var vanlig fra byggeåret, men som ikke gir tilfredsstillende sikring mot fukt og skader. Det er også større rustdannelser i sluket. Rust svekker metallet og kan over tid gi utettheter som kan skade konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må totalrenoveres før det utsettes for fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen via åpning i veggen fra vaskerommet, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Eiers representant opplyser imidlertid at badene er sjeldent brukt de siste fem årene. Dette kan påvirke resultatet av målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen er skadet, noe som kan tyde på tidligere fuktpåvirkninger. Ved åpningen ble det registrert at rommet er uten veggmembran, noe som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men som gjør at veggene har svak sikring mot fukt og skader. Rommet bør derfor ikke påvirkes av fukt før det renoveres.

KJØKKEN

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av eldre dato, med profilerte fronter. Benkeplate i kompositt. Integreerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Kjøleskap med fryser. Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platedoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
 - Det er ikke tilluftsventil i rommet.
- Dette kan begrense tilførselen av luft i rommen, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

SPESIALROM

1. ETASJE (ØVRE OG NEDRE DEL) > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Våtromsplater på vegger. Malt strie i himlingen.

Vegghengt klosett med innebygget susterne.
Servant i helstøpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ingen dreusspalte under klosettet.
- Rommet er bygget før krav om dreusspalte ved innebygde susterne. Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og rør-i-rør tilknyttet badet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Hovedstoppekransen er ikke funksjonstestet på grunn av alderen og risiko for lekkasjer ved funksjonstesting. Eldre stoppekranser har økt risiko for skader ved bruk, og det anbefales derfor at denne skiftes ut.
 - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.
 - Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.
 - Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Det er større rustdannelse i sluket på vaskerommet. Rust svekker metallet og kan over tid gi utettheter som kan skade konstruksjoner.

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler i flere oppholdsrom.

Spørsmål til eiers representant:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet tilknyttet bad, wc og vaskerom er av eldre dato. På grunn av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid.

- Det er ikke tilluftsventil i kjøkkenet.
Dette kan begrense tilførselen av luft i rommet, noe som kan begrense avtrekket og luftvekslingen. Dette kan føre til økt fuktighet i rommet.

TG 3: Det ene ventilasjonsrøret på loftet har løsnet fra kanalen. Dette kan medføre økte fuktbelastninger på loftet, samt svak eller ingen ventilering fra badet. Forholdet bør utbedres innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ene løse ventilasjonsrøret på loftet må tilkobles avtrekkskanalen for å fungere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereeder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2021.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er rustdannelse i overgangen mot vannledninger i kobber. Dette kan tyde på noe drypping fra rørene. Over tid kan rustdannelsene skade berederen og kreve tiltak. Forholdet bør derfor undersøkes nøyer av en rørlegger.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier er besvart av representant.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell, for eksempel etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, på bakgrunn av løse ledninger, manglende samsvarserklæring og anleggets alder. Dette er for å kartlegge anleggets faktiske tilstand, avdekke eventuelle avvik og avklare behovet for tiltak. Dersom det foreligger feil eller mangler ved det elektriske anlegget, kan dette medføre økt risiko for brann- og støtskader. På grunn av anleggets alder bør det også påregnes påkostninger knyttet til fornying.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge byggetegning hentet fra kommunens nettside er boligen støpt over kult/steinmasser. Det er derfor lagt til grunn av boligen ikke har kryprom.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eventuell drenering er av eldre dato. Det er ingen i boligen rom under terrenget.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terrenget.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlige riss og enkelte sprekker i grunnmuren.

Riss og sprekker skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling. Dersom disse forandres, bør de undersøkes grundigere av en fagkyndig.



Riss i grunnmur.



Noe sprekker i betongen.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrenjusteringer anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk og håndløper

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Rekkverket innvendig er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukningsapparat er at det kan svikte under brann.

Elektrisk anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig personell utfører en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: 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>

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeid, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: <https://www.nve.no/Kart>: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje (øvre og nedre del)	164			164	41
SUM	164				41
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje (øvre og nedre del)	Bad, bad/vaskerom, bod, bod 2, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, gang, toalettrom		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. 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 er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist skriftlig bekreftelse på følgende opplyste arbeider:
Faktura er fremlagt på legging av nytt tettesjikt på altan i 2026.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Daniel Snare	Takstingeniør
	Hans Tømte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	577		0	261.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Steinhammerveien 18B

Hjemmelshaver

Aasheim Jon Markus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hans Tømte
Marte Tømte

Boligen

Steinhammerveien 18B
1177 Oslo

0301-157/577/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: Forberg AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad bygd opp fra bunnen av.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje fra luftehatt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Hoff blikkenslageri

Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt takgjennomføring.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Råholt bygg og anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel på vegg på terrassen



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har vært rotter på eiendommen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp elektroniske rottefeller på uteområdet

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Det trekker røyk ut i rommet ved oppføring i ovn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Etablering av nytt bad. Fjernet en vegg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Utgifter i sammenheng med rehabilitering av carportene under terrassene.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

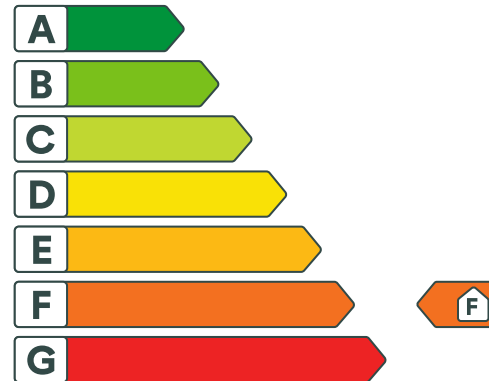
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Steinhammerveien 18B, 1177 OSLO	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287802
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80724012
Gårdsnummer 157	Bruksnummer 577
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1975	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 164,0 m²	Oppvarmet bruksareal 164,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
324,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
324,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år
53 298 kWh



Steinhammerveien 18B, 1177 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Steinhammerveien 18B, 1177 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Steinhammerveien 18B - Nabolaget Holtet - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørli Linje 13, 19	2 min 0.2 km
Sørli Linje 19N	3 min 0.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	18 min 1.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.5 km

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	16 min 1.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

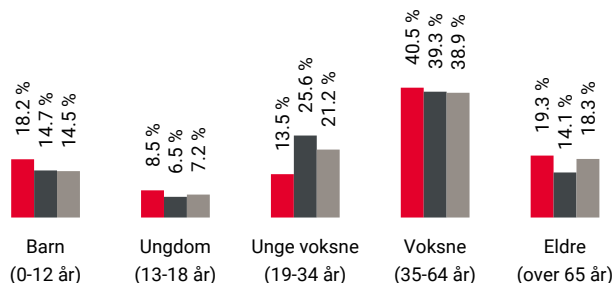
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtet	3 391	1 390
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 år)	12 min 53 barn	1 km
Nordseter barnehage (1-5 år)	13 min 52 barn	1.1 km
Åssida barnehage (1-5 år)	13 min 63 barn	1.1 km

Dagligvare

Jacobs Holtet	8 min
Joker Holtet	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



Matvareutvalg

Stort mangfold 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



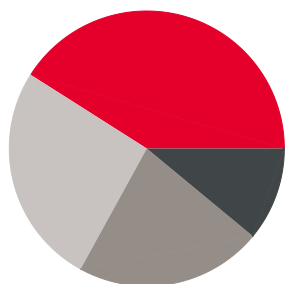
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Kastellet skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
	Bekkelaget skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
	Best Trening	6 min	
	Mudo Nordstrand	17 min	

Boligmasse



- 41% enebolig
- 11% rekkehus
- 22% blokk
- 26% annet

«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

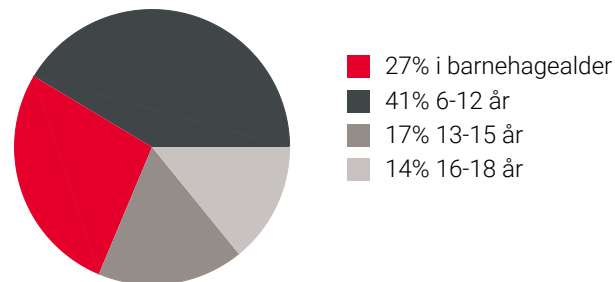
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	23 min
	Apotek 1 Holtet	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

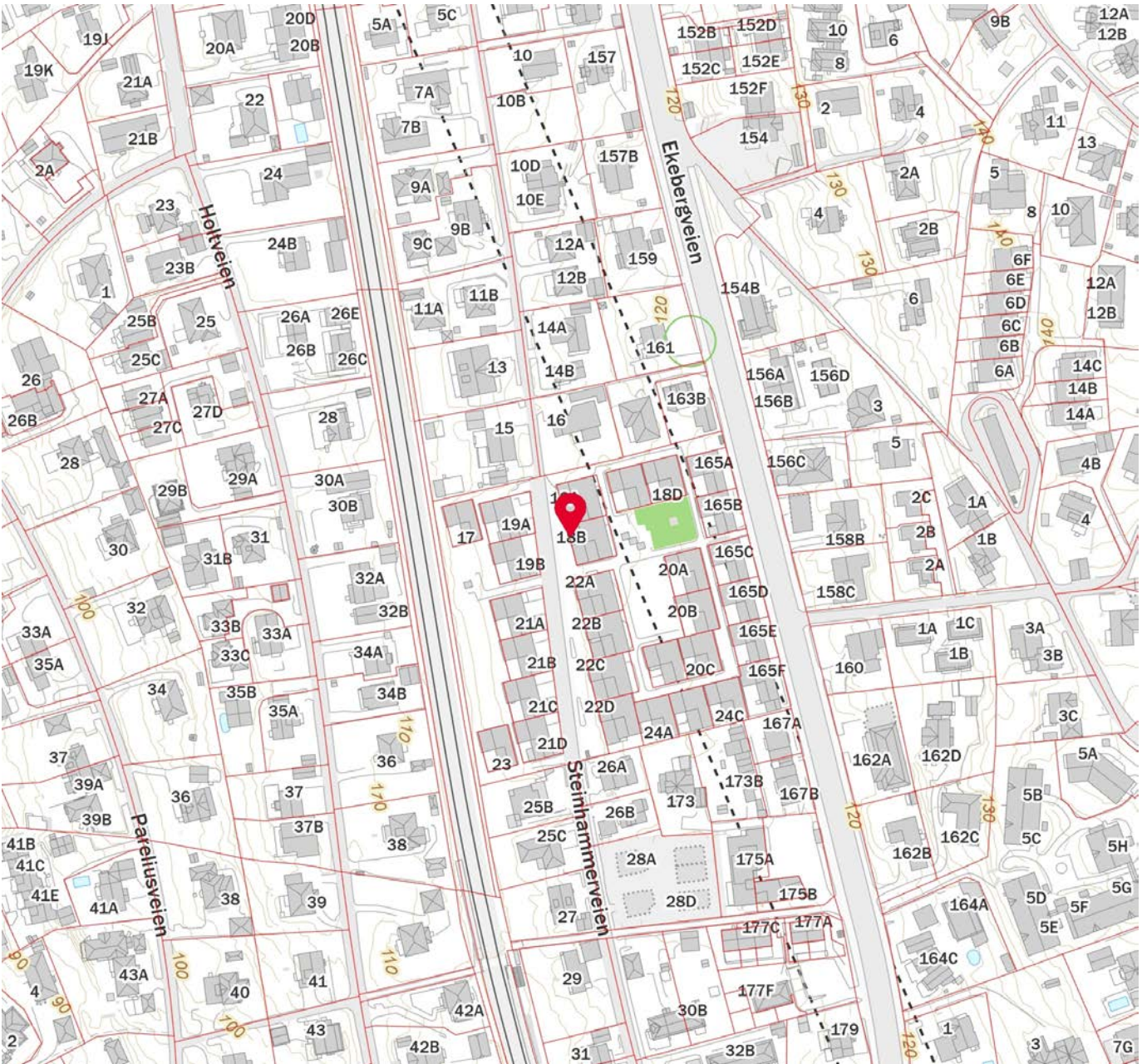
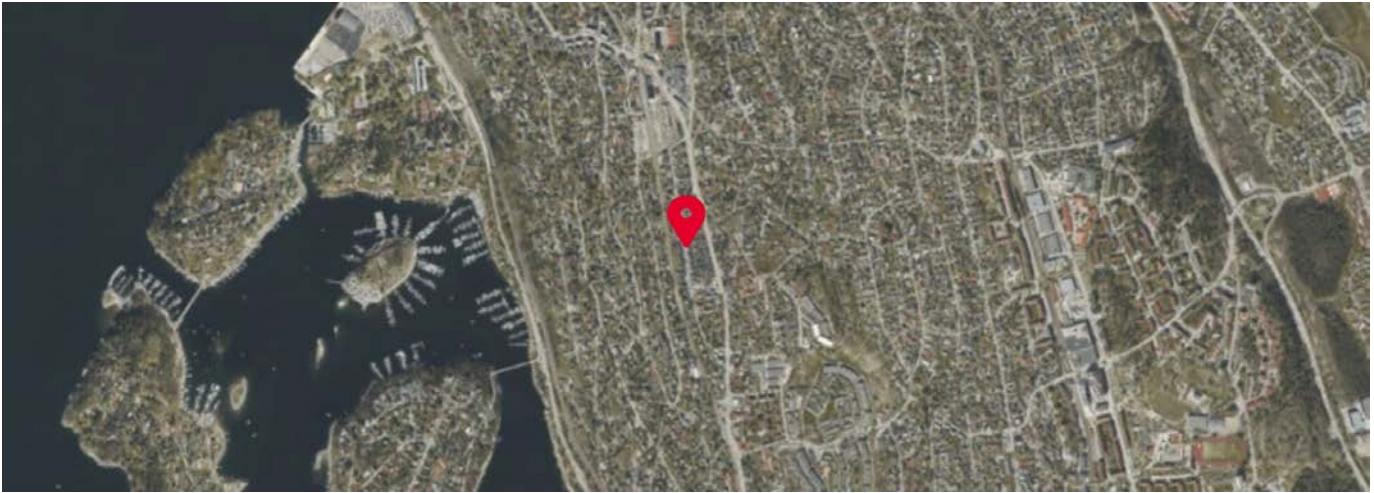


0% 47%

- Holtet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Romerike Eiendomsmegling AS
Torvet 5
2000LILLESTRØM

Deres ref.:
Vår ref.: 660-03-09/9684
Dato: 21.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgoppdrag vedrørende seksjon/andel i I/S Sørli Terrasse.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	I/S Sørli Terrasse
Organisasjonsnummer:	994480480
Gårds- og bruksnummer:	157 / 577
Seksjons-/andelsnummer:	09
Adresse:	Steinhammerveien 18B, 1177 OSLO
Eier/medeier:	Tømta, Marte Aasheim, Jon

FELLESKOSTNADER

Kollektiv Bredbåndsavtale	479,00
Felleskostnader	1 650,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 2 129,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. :	kr. 0
Andel formue pr. :	kr. 0

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

*Tredjepartsopplysninger beregnes ikke for I/S-selskap.

FELLES LÅN

I/S Sørli Terrasse har per 21.04.2026 ingen lån.

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	
Styregodkjenning:	Se vedtekter.
Utleie:	Se vedtekter, evt. husordensregler.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP786358.12.1
Dyrehold:	
Parkering:	Carport og parkeringsplasser. Noen plasser følger eiendom, og noen plasser er på fellesareal. Styret ajourholder venteliste. Kontakt styret for mer informasjon.
Internett/TV:	Kollektiv avtale med Viken Fiber.
Oppvarming:	
Sikringsordning:	Nei.

Vedlikeholdshistorikk:	Kontakt styret for informasjon.
Nøkler:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Skilt:	Ta kontakt med styret for bestilling.
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 21.04.2026:	kr. 0,00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Ingvild Aas
Epost:	sorli-terrasse@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

I/S SØRLI TERRASSE
Innkalling / Saksliste



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har 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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I I/S Sørli Terrasse

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: Tirsdag 12. mai 2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Privatmegleren Panorama (Best Helse bygget)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Styret foreslår Roy Røisland v/ECIT NORIAN som møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Styret foreslår Roy Røisland v/ECIT NORIAN som protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

SAKSLISTE / 4 saker som krever et ev. vedtak.

2. Innledning og styrets arbeid - orienteringssak
3. Budsjett og regnskap - orienteringssak
4. Rehabilitering Carporter: **VEDTAK.**
5. Vedlikeholdsfond v/økning av felleskostnader: **VEDTAK.**
6. Innstilling av nytt styre (valg) / styresammensetning: **VEDTAK.**
7. Arrangementskomité: **VEDTAK.**
8. Støymurkomité: **VEDTAK**
9. Nye vedtekter, forslag/utkast – blir utsendt før sommeren. (vedtas 2027)
10. Salg i IS'et de siste tre år - orienteringssak
11. Innspill fra beboer – orienteringssak /drøfting

Sak 2: Innledning og styrets arbeid- orienterings sak:

Status:

Styret i IS Sørli Terrasse har i løpet av året 2025 og hittil i år arbeidet aktivt med vedlikehold, forbedringer og administrasjon av fellesområdene og bygningene. Gjennom året har det blitt avholdt flere styremøter fysisk og på Teams (elektroniske møter på skjerm fra arbeidsstedene våre med forretningsfører). Vi har også gjennomført ulike tiltak for å ivareta interessentskapets felles interesser, og svært mye arbeid og kommunikasjon på hver vår front, i tid utenom møtene. Sakene vi har stått ovenfor og arbeidet med i dette styrets periode (to perioder) har vært krevende, både mht. tid og ekspertise.

Styret ser at i et boligfelt som er over 50 år vil det også i tiden fremover vil være større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som vil kreve mye tid og også faglig kompetanse. Her kan nevnes (i uttømmende):

- Reasfaltering
- Oppgradering av tilfluktsrom
- Oppgradering av søppelskur
- Støymur mot trikken
- Et kordinert tiltak for skifte tak / vinduer for de som ønsker dette.

Slike prosjekter vil kreve en del arbeid, og styret vil foreslå at det etableres en egen arbeidsgruppe for det enkelte prosjekt. Både det enkelte prosjekt og arbeidsgruppe må nedsettes av årsmøtet eller i ekstraordinært møte før det igangsettes, Det kan ikke forventes at styret, utover daglig drift, skal ta ansvar for denne type prosjekter i tillegg.

Det største prosjektet i siste periode har vært arbeidet med betongrehabiliteringen av carporter. Status og forslag til vedtak for veien videre, er behandlet i eget punkt senere.

De løpende «normale» styreoppgavene går nå veldig bra, da avtaler vi fikk på plass i starten av vår periode i 2024 fungerer, spesielt mtp. vaktmesterordningen. Med ett unntak, har vi vært veldig fornøyd med vår nye (2024) forretningsfører Norian. Når vi etablerte avtalen med Norian ble Aasmund pekt ut som vår kontaktperson. Det fungerte veldig bra. Høsten 2025 fikk Aasmund nye oppgaver i Norian og vi ble tildelt ny kontaktperson. Det fungerte ikke til vår forventning. Dette ble tatt opp med daglig leder i Norian, og daglig leder i Norian har fungert som vår kontaktperson etter dette.

Utfordringene som oppstod i forbindelse med gjennomføring og finansiering av pilotprosjektet, ga oss store økonomiske og likviditets utfordringer. Ved å kjøre en stram linje har vi heldigvis berget oss.

Det er mange nye beboere / beboere. I oversikten under er det en oppsummering av det større tind som er gjort i perioden:

- Ny forretningsfører/regnskapssystem
- Ny vaktmestertjeneste, utvidet og bedret avtale

- Arbeid med reahblitering av carporter.
- Beskåret svært mye på tunet i flere omganger
- Ny kollektiv avtale fra Viken Fiber til Altibox
- Endret fakturering fra kvartalsvise til månedlig betaling av felleskostnader
- Økt carportleien til 500,- pr måned.
- Arbeid med å både avklare det juridiske ansvaret mellom IS'et for felles bygning (carport/garasjer) og den enkelte terrasseeiers ansvar for vedlikehold, samt utrede status / behov for rehabilitering. Dette skal etter hvert implementeres i oppgraderte vedtekter.
- Oppgradert avtalen med Rentokil og byttet feller til Aurotrap for å få bedre kontroll / oversikt over rotteproblematikken, særlig på nedre tun. Hatt mye kontakt.
- Arrangert dugnader og julegrantenning
- Fulgt opp kontinuerlig arbeid med vaktmester / Ragn Sells hageavfall og containere
- Oppgradert den gamle lekeplassen fra 70-tallet
- Byttet alle utelysene som det har vært mye problemer med de siste årene, og ved dugnadsarbeid oppgradert selve stolpene.
- Utredning med fagpersoner om det er mulig å gjennomføre overgang av eierform fra selveier til eierseksjoner. Korte svaret er at; ja, men det koster minimum kr 200.000 (i arbeidstimer og prosess med søknad fra ansvarlig søker) og tar opptil 6 måneder. Dette vil også kreve at vi får det godkjent Kartverket iht. Tinglysningslov. I utgangspunktet oppfyller vi ikke kravene for å seksjonere tomten vår. En ny eierform vil kunne gi eier mindre rådighet og styret mer rådighet. F.eks. kan et styre ved denne eierformen bare avgjøre og beslutte låneopptak (for nødvendig vedlikehold) uten alles godkjenning på dette. Styrets oppfatning er at det ikke er ønsket effekt.. Styreleder kan svare på muntlige spørsmål rundt dette på generalforsamlingen.
- Skrevet utkast til nye vedtekter.. Styreleder med innspill fra Arne og styret i muntlige møter, har gjort dette etter beste evne, faglig og endret i tråd med de klausuler vi synes bør være med tilpasset tiden vi lever i. Nye vedtekter foreslås at gjennomgås nå, at man får en jurist (via forretningsfører) til å gi noen anbefalinger, for så å vedta neste år. På nåværende tidspunkt har vi ikke midler til få slik ekstern hjelp. Vi ønsker likevel å komme med et forslag, som lovet i år. (Disse blir sendt ut i forkant av årsmøtet, men er ikke klare til denne utsendelsen)

Vi tar imidlertid kritikk for å ha startet rehabiliteringen uten å ha finansieringen på plass. Vi tar likeledes kritikk for å ha startet oppgradering av lekeplass (selv om vi fikk godt forklart at det var i vårt mandat mht. trygghet og sikkerhet opp mot styrets personlige ansvar) da vi forstår at

all vesentlig pengebruk er ønsket går igjennom forsamlingen (derav forslaget om å vedta en vedlikeholdsplan ellers blir arbeidet til styret meget begrenset) og litt frem og tilbake med meldinger og avgjørelser i vår periode på generelt grunnlag, men det har vært kaotisk med ulike utredninger, leverandører, avgjørelser og prosess. Når det er sagt synes vi det er svært trivelig med så mye positiv respons på vårt arbeid. Det virker å være så mange som forstår at dette er krevende, og vi ser at veldig mange nå bidrar der de kan, og det er det som skaper fellesskap og den enkeltes engasjement – noe som absolutt har blomstret.

Sak 3: Budsjett og regnskap – orienteringssak.

Orientering v/Arne:

Årsresultatet 2025 viser et underskudd på kr 257 077,-.

Årsaken til dette er hovedsakelig prosjekter som er gjennomført i løpet av året.

Området har fått en ny utebelysning, lekeplass har blitt etablert og det er utført nødvendige arbeider på uteområdet. Totalen for disse prosjektene summerer seg i 2025 til kr 337 997,-.

Dette har ført til at likviditeten til Sørli Terrasse har blitt veldig svekket.

Budsjett 2026 ses i resultatrapporten. Det er budsjettet med et overskudd i 2026 på kr 603 000,-. Forklaring bak dette forslaget er som følger;

- Sak til behandling i årsmøtet om innbetaling til vedlikeholdsfond, kr 174 000,- (kr 1 000,- per eier fra juli 2026)
- Sak til årsmøtet om innkalling av kapital på totalt kr 2 500 000,-
- De løpende felleskostnadene er det ikke foreslått noen økning av, da de anses som tilfredsstillende for dekning av de løpende faste kostnadene

Sak 4: Rehabilitering Carporter

Status

På ekstraordinært årsmøte 27.11.2025 ble det gitt en orientering om status og rehabiliteringsbehov for carportene i IS'et. Styret hadde i forkant hentet inn ekstern vurdering både på behovet for rehabilitering og ansvarsdeling mellom huseierne. Totalkost for disse utredningene summerte seg opp til kr 82.300. Det ble fattet et vedtak på punkt 3:

- Kostnadsfordeling: De 23 som har bruksrett til garasje har én brøk (6 hus har garasje på egen tomt), mens alle 29 har lik brøk for 12 leieplasser + vaktmestergarasje
- Kostnadsindikasjon: Var ikke mulig å gi. Man må starte med garasje for å se hvor omfattende rehabilitering det er behov for
- Finansiering: Dette var tenkt å gjøres med å ta opp et lån i IS'et etter råd fra vår forretningsfører. Styret fikk fullmakt til å ta opp et lån på 2 MNOK for å komme i gang.

Etter dette møtet engasjerte styret Repcon for å starte med den første garasjen under 18B, parallelt startet arbeidet med å få tatt opp lån. Repcon startet opp arbeidet på nyåret og brukte rundt 5-6 uker på den første garasjen. Denne tiden var preget av kaldt vær. Når arbeidet var ferdigstilt fikk vi et overslag på kr 375.000 på det gjennomførte arbeidet, men med et forbehold

om at det var noen utstående fakturaer. Det ble sendt ut faktura etter fordelingsnøkkelen som ble vedtatt. I tillegg ble også kostnadene til utredninger lagt på, og dette beløpet ble delt likt på alle huseierne. Rett i etterkant av at fakturaene ble sendt ut fikk vi endelig sluttfaktura fra Repcon. Kostnadene hadde da økt til kr 500.178. Styret dekket denne inn med tilgjengelig midler, men dette har gjort den økonomiske situasjonen og likviditeten svært vanskelig i hele vinter og vår. Det må også nevnes at Repcon opplevde oss som vinglete og har flagget noe usikkerhet om de ønsker å jobbe videre med oss.

Norian som jobbet med låneopptaket, erfarte tidlig at vår organisasjonsform gjorde det svært vanskelig å ta opp lån. Vi fikk indikasjoner om en mulighet fra en bank, men til relativ høy rente. Styret så da at det var uforsvarlig å fortsette arbeidet uten at vi hadde en finansiering på plass. Styret gjennomførte også en spørring til alle huseiere i begynnelsen av februar om hvordan man ønsket å gjøre dette. 3 alternativer ble skissert:

1. Seksjonere husene og endre organisasjonsform til eierseksjonssameie.
2. Engangs forhåndsinnbetaling av estimert beløp for rehabilitering av alle carporter.
3. Innbetaling av beløp etter hvert som prosjektene gjennomføres.

Alternativ 3 fikk overveldende flest stemmer (23 av 29 stemmer)

Basert på erfaring fra den første rehabiliteringen og dialog med Repcon foreslår vi et budsjett på kr 475.000 for hver av de 5 gjenstående garasjene, totalt 2.375.000. Dette vil da fordele seg på kr 29.574 på de 6 huseierne uten fast carport og kr 95.546 på de resterende 23 huseierne.

Uansett finansieringsløsning vil dette kreve skriftlig godkjenning fra alle 29 husstander. Gitt at det blir beslutning for å gjenoppta reahbiliteringsprosjektet, vil styret sammen med Norian utarbeide et akseptskjema for løsningen. Denne vil bli utarbeidet rett i etterkan av årsmøtet basert på vedtaket som gjøres.

Vi ser at det er forskjellige løsninger for dekket i atriene over carporter. Styret vil få utarbeidet retningslinjer for hvordan terrassedekkene må bygges opp igjen etter rehabilitering. Dette vil bli sendt ut til berørte huseiere til høsten og også inkluderes i nye vedtekter. Dette da IS'et må ha kontroll på membranen som nå dekkes av det. Noen nøkkelpunkter vil være:

- Det skal være inspeksjonsluker for å kunne inspisere membranen og fjerne blader, smuss etc.
- Påstøp og fast betong- eller skifer (over ny membran) eller tilsvarende, aksepteres ikke.
- Membranen må holdes hel. Skruing, spikring ned i membran tillates ikke.
- Ev. dekke må lektes opp slik at vann på membranen renner ut og ikke blir liggende over tid

Forslag til vedtak

Vedtak 1:

IS'ets likviditet er svært vanskelig. Styret foreslår at merkostnaden på 125.178 dekkes inn etter fordelingsnøkkel umiddelbart. Dette utgjør kr 1.559 på de seks huseierne uten fast carport og kr 5.036 på de øvrige 23 huseierne.

Forslag til vedtak: Den enkelte huseier blir fakturert for sin andel av merkostnadene som beskrevet over.

Vedtak 2:

Styret foreslår at vi starter opp videre rehabilitering så fort det lar seg gjøre etter sommeren. Målet er å komme i gang i september (trolig oktober pga. kapasitet) og bli ferdige i løpet av overgangen 2026/2027. Alternativet er å vente med oppstart til mars 2027 for å eliminere fyringskostnader.

Vedtak 3:

Basert på spørreundersøkelsen, men også basert på behovet for å ha løpende likviditet, forstår styret 3 stk. innbetalinger som starter i forkant av arbeidet. Styret foreslår 3 innbetalinger hhv:

- 15. september
- 15. oktober
- 15. desember

Disse kan bli forskjøvet avhengig av når vi ser at arbeidet vil bli gjort. Hver innbetaling vil da være på:

- 9.858 for de 6 huseierne uten carport (totalt: 29.574)
- 31.849 for de 23 resterende (totalt 95.546)

Når arbeidet er ferdigstilt vil det være en sluttavregning i forhold til hva vi ender opp med.

Forslag til vedtak: Styret vil innhente finansiering fra huseiere som beskrevet over.

Vedtak 4:

For hvert prosjekt vil carportene være utilgjengelig i tiden arbeidet pågår. Dette er noe som vil berøre mer eller mindre alle. Det vil ikke bli gitt kompensasjon for denne «utilgjengeligheten». Grunnen til at dette tas opp er at det ble et spørsmål rundt dette i det første prosjektet.

Forslag til vedtak: Det vil ikke blitt gitt kompensasjon for carporter som blir utilgjengelig under rehabilitering.

Vedtak 5:

Huseier i nr 22D flyttet inn i begynnelsen av 2024. Det ble raskt avklart at det var store utfordringer med membran og betongdekke i atriet. Huseier tok kontakt med styret og fikk beskjed om at dette var hans ansvar. Huseier gjennomførte da nødvendige tiltak med betongarbeider, skifte av membran og skifte av tredekke. Dette medfører at rehabilitering av

carport under nr 22D vil bli noe billigere enn for de andre carportene. Basert på historien i etterkant ønsker huseier at IS'et dekker betongarbeider og skifte av membran. Skifte av tredekke dekkes av huseier selv. Totalt er denne kostnaden på ca 76.875. Tilsvarende beløp forventer vi vil komme til fratrukk på rehabilitering av denne. Det er også mye av eiers funn på egen terrasse som hjalp IS'et i å avdekke de store feilene på hele konstruksjonen vår. Det oppleves feil at han skal ha avdekket det, betalt for det selv, og nå må betale det «to ganger» ved å dekke sin del av alles, men ikke få returnert for egen.

Forslag til vedtak; IS'et kompenserer huseier i nr 22D for gjennomført rehabilitering med kr 76.875.

Sak 5: Vedlikeholdsfond v/økning av felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

For IS'et med 29 husstander fra 70-tallet med 5 måls tomt fellesareal, er det uforutsigelig å drive uten en buffer til utgifter. Vi ønsker å bygge opp et vedlikeholdsfond til uforutsette ting og nødvendig vedlikehold. Det vil da være mulig å planlegge for oppgraderinger og ha en plan som er vedtatt i fellesskap på hva pengene skal brukes til. Det vil gi et styre god arbeidsflyt og beboere vil sammen føle å ha tatt del i avgjørelsen om hva pengene brukes til. Vedlikeholdsfondet vil bli disponert etter vedtak fra generalforsamlingen på en felles vedtatt vedlikeholdsplan. Som tidligere nevnt har styret noen tanker; reasfaltering, utemøbler/sittegrupper, nye søppelskur og generelle arbeider som vil løfte totalinntrykket av tunet vårt. Vi ber alle beboere komme med forslag. Rent praksis er det begrensede muligheter for å gjennomføre tiltak/innkjøp i år, men forhåpentligvis vil vi få til mer i 2027. En slik oppsporing kan avskaffes/nedjusteres på senere tidspunkt om behovet faller fra.

Styrets forslag til vedtak:

Fellesutgiftene økes med kr 1 000,- pr mnd. som avsettes eksplisitt i et vedlikeholdsfond. Dette vil gi oss kr 12 000,- pr husstand og kr 348 000 i året, som vil gi oss muligheter til å ta tak i en del av tingene som ikke har vært tatt tak i siden byggeår. Når ønsket kapital er opparbeidet / nødvendige arealer utført, kan man likeledes kutte denne ekstrakostnaden. Foreslås vedtatt.

Sak 6: Innstilling av nytt styre / valg

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling: Styret i IS Sørli Terrasse har det for vane å være vanskelig å rekruttere til. Det forrige styret satt i 5 år (?), og nåværende styre har sittet i 2 år og begynner periode 3 nå. Den 3. mars 2026 sendte vi derfor ut en SMS til alle beboere og oppfordret eiere til å melde seg til styreverv. Vi har mottatt mye ros for arbeidet vi har gjort i vår periode, men ingen har meldt seg. Styreleder har derfor tatt kontakt med flere, både helt nye, nesten nye, og godt etablerte beboere hos oss. To av disse har takket ja til å sitte sammen med oss, og noen virker positive for å ta vervet i neste omgang.

Følgende nye har sagt ja til å bli med:

- Marek Jablonski, 22A

- Kai Åge Fjeldheim, 24B

Av sittende styre har Ingvild 18A (styreleder), Arne 19A (økonomiansvarlig) og Fredrik 22D sagt ja til å fortsette 1 år til. Jon 165E, har også sagt ja, og han går inn som vara – som var hans tiltenkte rolle da vi fikk ham med, i 2024.

Forslag til vedtak: styret for 2026, foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak: ny styresammensetning – orlyd til nye vedtekter.

Forslag til vedtak: ny styresammensetning må formuleres i utkast til nye vedtekter. For å sikre nok resursser og kontinuitet har vi laget følgende formulering:

*«Styreleder velges for 2 år av gangen
To styremedlemmer velges for 2 år av gangen
Inntil to styremedlemmer/ et varamedlem velges for 1 år av gangen.
Styret skal bestå av 3-6 personer.»*

På den måten, sikrer man minimum 3 stk. (som er lite med den mengden vi har hatt nå) og binder oss ikke til å ha 6 stk., dersom det kommer perioder med mindre arbeid. Det vil ikke være en fordeling på kjønn eller boligtype (slik det har vært til nå), da rekrutteringen er utfordrende.

Formuleringen er også hensiktsmessig for videre drift. Med to nye medlemmer i år, som velges for 2 år, vil det bli kontinuitet og sittende styre avslutter påbegynt arbeid. Nye vedtekter foreslås også vedtatt først til neste år, da vi forventer at det kommer innspill på utkastet til de nye vedtekter som er vedlagt (ettersendes).

NB: Da dette blir 3. perioden til tre av medlemmen i dagens styre, som allerede har sittet 2 år, er det en forutsetning å bli med videre for disse, at de velges for kun ett år nå.

Sak 7: Arrangementskomité

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling: Det har vært positiv respons for julegrantenningen som vi arrangerte for første gang i 2025. Dette er også kommet innspill på at flere ønsker seg sommerfesten tilbake. Det er mange som er flinke til å bidra og holde ting i orden hos oss, men som ikke ønsker (gjen)valg til styret. Flere eiere bidrar med bakst o.l til fellesarrangementer. Det er derfor styrets forslag at vi deler litt på oppgavene, utover styret. Styret har så stor mengde med jobb på større saker at det er vårt forslag er å danne en arrangementskomité. Da kan man organisere mer for fellesskapet.

Forslag til vedtak: Det nedsettes en arrangementskomité. Medlemmer velges for et år av gangen. Kan bestå av 2-4 medlemmer. Styret foreslår forslaget vedtatt, og for første år er Anne Cathrine Berentsen i 22C innstilt. Synnøve Dokka i 20B har også sagt hun kan være med. Oppgaver: Julegrantenning, sommerfest og servering til dugnad (flere kan som før bidra). Dugnaden planlegges sammen med styret. Det er ønskelig at flere medlemmer melder seg på årsmøtet.

Sak 8: Komité for støymur

Mange av huseierne på nedre felt er plaget av støy fra trikken. Det er et ønske å etablere en komité for å se på mulige løsninger, mulige leverandører, kostnader og fordelingsnøkkel av kostnader for en slik støymur. Komiteen må legge frem en redegjørelse for løsning på årsmøtet eller ekstraordinært møte. Styret ønsker frivillige til en slik komité.

Forslag til vedtak: Det etableres en støymurkomité med mandat som beskrevet over forutsatt at det melder seg 3-4 stykker til å delta.

Sak 9: Nye vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Da sittende styre tok over stafettpinnen i 2024 lovet vi reviderte vedtekter. De vi har er utdaterte og det er et stort behov for oppdatering, dette ble spesielt tydelig da vi startet arbeidet med rehabilitering av carporter og utredningen av ansvaret for arbeid av disse. Styret har jobbet noe med et første utkast som vi mener er oppdatert i tråd med moderne tid, praksis og nødvendig ny(e) klausul(er) om vedlikehold/rehabilitering / utførelse av nye terrasser på disse nye membranene og dertil mislighold.

Pga. høysesong på jobb/ sykdom og diverse, og at dette er tidkrevende klarte ikke styreleder ikke levere disseferdig til i dag. Det er mye juridisk som må avstemmes. Det er for øvrig nok på generalforsamlingen nå, og vedtekter sendes i postkassene / på oppslagstavlen formodentlig før sommerferien, slik at tilbakemeldinger på disse kan mottas inntil neste generalforsamling. Beklager det!

Forslag til vedtak: Ingen. Styret ønsker kommentarer og innspill til utkast nye vedtekter. Disse vil det jobbes med videre i 2026 og mål om å vedta nye vedtekter våren 2027.

Sak 10: Salg i IS'et de tre siste årene. Salgspriser er offentlig informasjon:

- Steinhammerveien 22D, solgt 28.12.2023: 12,5 MNOK (Hustype B)
- Steinhammerveien 19A, solgt 04.01.2024: 12,9 MNOK (Hustype A)
- Steinhammerveien 22A, solgt 09.01.2024: 11,5 MNOK (Hustype B)
- Steinhammerveien 21A, solgt 24.06.2025: 15,7 MNOK (Hustype A)
- Steinhammerveien 21B, solgt 31.10.2025: 12,8 MNOK (Hustype A)
- Steinhammerveien 22B, solgt 03.11.2025: 11,7 MNOK (Hustype B)
- Steinhammerveien 18D, solgt 04.11.2025: 11,7 MNOK (Hustype C)

Sak 11: Innspill fra beboer / ordensregler

- 1) Flere har nevnt at de finner det sjenerende med godt synlig klesvask til tørk i atriene.
- 2) Gjerde og port mot Ekebergveien er i så elendig forfatning at det er pinlig. Her må de ansvarlige eierne oppfordres til innsats. For gjerdenes vedkommende må dette være huseierne, for porten muligens hele fellesskapet.
- 3) De siste årene har en del huseiere fraveket de fargekodene som er fastsatt, først og fremst vinduer og dører, og vel gjort andre endringer som etter vedtektene strengt tatt burde ha vært styrebehandlet. Det er mulig vi bør endre vedtektene når det gjelder enhetlig ytre utseende, men inntil det har skjedd, bør vel overholdelse innskjerpes.

Styrets svar:

Styret informerer om at det med gjerde ikke er vårt anliggende, da tomtene er privateide ut i Ekebergveien, og at det er huseiers eget ansvar. Styret og fellesskapet kan simpelthen gi en oppfordring om at huseiere holder det pent på egen tomt. Tomtene inkluderer gjerdet. Porten setter vi opp på vedlikeholdsplanen.

Da dette er kommentarer som over årene har blitt gjentatt av mange, ser styret ikke hensikten med å navngi innsender.

Styret minner om at det i eksisterende vedtekter både er regler for at klesvask skal tørkes i tørkeskuret v/lekeplassen (om man ikke har klesstativ som skjules av gjerdet på terrassen, naturligvis) og også fargekoder på vinduer og maling mm. er tilgjengelige.

Siste oppfordring: Det er eiers ansvar ved eksterne arbeideres besøk i eget hus at de – og en selv følger regler hva angår parkeringsansvisninger /kjøring på felles gressplener / blokkering av interne gangveier / garasjer). Minner igjen om eksisterende vedtekter.

I/s Sørli Terrasse

2025

Årsregnskap for I/s Sørli Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		802 692	558 231	802 692	3 492 380
Andre inntekter		46 553	75 330	10 092	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER	1	849 245	633 560	812 784	3 502 380
Vaktmestertjeneste		161 206	10 313	200 000	127 464
Renhold		19 636	19 440	19 440	0
Kabel-TV/Bredbånd		166 692	110 301	166 692	172 608
Kommunale avgifter		3 050	7 458	2 900	0
Strøm og nettleie		55 769	47 932	50 000	70 000
Andre driftskostnader	2	90 355	19 240	24 200	11 500
Reparasjon og vedlikehold	2	452 394	265 476	85 000	2 375 000
Eksterne tjenester	2	97 259	59 380	55 000	81 100
Serviceavtaler	2	32 816	50 542	39 900	34 100
Forsikringer		5 613	5 535	9 300	8 500
Andre kostnader	2	25 746	14 720	13 500	18 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 110 537	610 337	665 932	2 898 822
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-261 292	23 223	146 852	603 558
DRIFTSRESULTAT:		-261 292	23 223	146 852	603 558
Finansinntekter		4 215	5 160	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER		4 215	5 160	0	0
ÅRSRESULTAT		-257 077	28 384	146 852	603 558
Resultat		-257 077	28 384	146 852	603 558
Overført annen egenkapital		-257 077	28 384	0	0
SUM DISPONERT		-257 077	28 384	0	0

Balanse

I/s Sørli Terrasse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		0	1 544
Forskuddsbetalte kostnader		9 209	11 906
Sum fordringer		9 209	13 450
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	6 147	217 838
SUM OMLØPSMIDLER		15 356	231 288
SUM EIENDELER		15 356	231 288
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-50 394	206 683
Sum opptjent egenkapital		-50 394	206 683
SUM EGENKAPITAL	4	-50 394	206 683
Leverandørgjeld		6 984	0
Annen kortsiktig gjeld		58 765	24 605
Sum kortsiktig gjeld		65 749	24 605
SUM GJELD		65 749	24 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 356	231 288

OSLO,
I/s Sørli Terrasse

Ingvild Aas
Styrets leder

Arne Quist Christensen
Styremedlem

Fredrik Wraamann
Styremedlem

Søren Sindre Munch
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom. Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2025
Fakturerte felleskostnader	574 200
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	166 692
Fakturert parkering/garasje	61 800
Andre inntekter	46 553
Sum driftsinntekter	849 245

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2025
Andre driftskostnader eiendom	8 630
Leie container	16 652
Annen leiekostnad	4 072
Inventar og kontormaskiner	61 000
Sum andre driftskostnader	90 355

Reparasjon og vedlikehold	2025
Rep. og vedlikehold bygning	447
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	1 500
Rep. og vedlikehold utearealer -	5 375
Rep. og vedlikehold prosjekt – utebelysning	117 400
- Lekeplass	173 935
- Uteareal	46 662
Rep. og vedlikehold garasjer	82 156
Sesongarbeider på uteområder	24 919
Sum reparasjon og vedlikehold	452 394

Eksterne tjenester	2025
Honorar for juridisk bistand	19 031
Andre konsulenthonorarer	15 122
Forretningsførsel og regnskap	60 606
Annen fremmed tjeneste	2 500
Sum eksterne tjenester	97 259

Serviceavtaler	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	26 982
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	5 834
Sum serviceavtaler	32 816

Andre kostnader	2025
Lisens og systemkostnader	6 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	11 250
Bank- og kortgebyrer	5 575
Tap på fordringer	2 921
Sum andre kostnader	25 746

Note 3 Drift- og bundne midler	2025
Driftskonto	6 147
Skattetrekkkonto	0
Saldo per 31.12.	6 147

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-.

Note 4 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	206 683
Årsresultat	-257 077
Saldo 31.12	-50 394

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at det var utført store reparasjon- og vedlikeholdsprosjekter, bl.a. for utbedring av lekeplass og utebelysning. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person. Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

I/S SØRLI TERRASSE
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har 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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I I/S Sørli Terrasse

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 02.04.2025

Tidspunkt: 18:00

Sted: Privatmegleren Panorama (Best Helse). Inngang ved Apotek1
Kongsveien 104, 1177 Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Aasmund Bredeli v/ECIT Norian som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Aasmund Bredeli v/ECIT Norian som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår ingen økonomisk godtgjørelse for den gjennomførte styreperioden.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Ingvild Aas	På valg: 2025
Styremedlem	Søren Munch	På valg: 2025
Styremedlem	Fredrik Wraamann	På valg: 2025
Styremedlem	Arne Quist Christensen	På valg: 2025
Varamedlem	Jon Havrevold	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Ingvild Aas stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges tre styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Søren Munch stiller til valg som styremedlem for ett år.
Fredrik Wraamann stiller til valg som styremedlem for ett år.
Arne Quist Christensen stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Jon Havrevold stiller til valg som varamedlem for ett år.

Orienteringspunkt ifm. tillitsvalgte.

Sittende styre føler at de så vidt er i gang med det store arbeidet, og påtar seg kollektivt et år til, dersom ingen innvendinger mot dette. Ihht. vedtekter vi har i dag, er hele styret på valg hvert år. **Det er ønskelig med et bedre valgssystem for å sikre kontinuitet i styret. Dette reguleres også i vedtektene og vil foreslås endret.** Styret foreslår derfor at det til neste årsmøte vedtas at styret, som heretter bør bestå av fem medlemmer, velges to medlemmer for to år av gangen, og tre medlemmer for ett år av gangen og at dermed ikke alle fem skal være på valg samtidig, kun to eller tre av dem. Dette nedfelles i nye vedtekter som vil foreslås når klare. Dette vil først tre i kraft fra årsmøtet i 2026, hvis vi klarer å vedta nye vedtekter på en ekstraordinær årsmøte ila. 2025, som vi tar sikte på når vedtak også begynner og formes mht. betongarbeider.

7. SAKER TIL BEHANDLING

7.1. Endring av signaturberettigede i interesseselskapet

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Per i dag har styreleder myndighet til å alene tegne interesseselskapets signatur, iht. BRREG. Styrets leder mener det er på sin plass at det er to styremedlemmer i fellesskap som skal til for å binde I/S Sørli Terrasse.

Styrets forslag til vedtak:

Interesseselskapets signaturberettigede endres fra «Styrets leder alene», til «To styremedlemmer i fellesskap».

7.2. Fjerning av signaturberettigede

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fra gammelt av har tidligere kasserer, Anne-Merete Vonheim, vært personlig berettiget til å alene tegne interesseselskapets signatur. Dette er ikke hensiktsmessig. Det er heller mer gunstig at mandatet til å tegne selskapets signatur følger vervene, slik at utnevnte signaturberettigede utskiftes i tråd med utskiftninger i i styrevervene.

Styrets forslag til vedtak:

Anne-Merete Vonheim fjernes som personlig og alene signaturberettiget. Dette skal også oppdateres i Brønnøysundsregisteret.

7.3. Carportutleien i I/S Sørli Terrasse

Forslagsstiller: Kai Åge Fjeldheim – Steinhammerveien 24B

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det foreslås at leieprisen for carport oppjusteres.

Styrets innstilling til saken:

Styret har mottatt innspill på at dagens leiepris på kr 358 pr. måned for carporter er langt under markedspris. Dette er styret enige i. Samtidig mener styret at man ikke kan sammenligne med priser på det private markedet. Dette har hele tiden vært et gode for interessentskapets medlemmer. Det er heller ikke ønskelig å leie ut carportene til det private markedet, da dette vil medføre flere biler inn på vårt område, og det er nok utfordringer med mange biler her allerede.

Styret fremmer derfor følgende forslag: Leieprisen økes fra kroner 358 pr. mnd. til kroner 750 pr. mnd. fra 1.juli. Dette er ikke hensyntatt i det fremlagte budsjettet.

Utleie vil som før skje ved at interessenter melder interesse for leie av carport til styret. Er det ledig plass blir interessent tildelt plass, hvis ikke, plassert på venteliste. Videre vil det understrekes at det ikke er anledning til fremleie.

Hvorvidt og ev. hvordan utleieordningen bør/skal forankres i I/S' nye vedtekter vil styret arbeide videre med.

Styrets forslag til vedtak:

Prisen for leie av carport økes fra NOK 358/mnd. til NOK 750/mnd. Endringen trer i kraft 01.07.2025.

7.4. Orienteringssak: Tanker fra salen kring nye søppelskur og finansiering

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

For saksfremstilling vises det til årsberetningen. Styret ønsker innspill fra forsamlingen på hvorvidt nye søppelskurene er ønsket, og dertil finansiert.

Styret presenterer tilbud de har mottatt, og ønsker tanker fra forsamlingen om dette. Ved iverksetting av slike søppelskur vil dette måtte i sin helhet finansieres gjennom en ekstraordinær kapitalinnkalling.

Styrets forslag til vedtak:

Ingen vedtak. Saken foreslås tatt til orientering.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

I/S Sørli Terrasse

org. nr. 994 480 480

Styret ble valgt på årsmøtet 2024, konstituerte seg i mai og besto av følgende personer:

Styreleder	Ingvild Aas
Styremedlem	Søren Munch
Styremedlem	Fredrik Wraamann
Styremedlem	Arne Quist Christensen
Varamedlem	Jon Havrevold

Kontaktinformasjon

E-postadresse: sorli-terrasse@styremail.no

Postadresse: I/S Sørli Terrasse
c/o ECIT Norian AS avd. Eiendom
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: I/S Sørli Terrasse
c/o ECIT Norian AS avd. Eiendom
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP488688.13.1

Innledning

Styret for IS Sørli Terrasse har i løpet av året 2024 arbeidet aktivt med vedlikehold, forbedringer og administrasjon av fellesområdene og bygningene. Gjennom året har det blitt avholdt flere styremøter fysisk og på Teams, samt flere møter med forretningsfører og gjennomført ulike tiltak for å ivareta interessentskapets felles interesser.

Styrets arbeid

Styret har avholdt fem styremøter, og har i tillegg vært i dialog med tidligere styre, samt med nye og gamle samarbeidspartnere og håndtert enkeltsaker. Det ble avholdt vårdugnad i mai i sammenheng med en større opprydning og beskjæring rundt på hele tunet vårt utført av Ove, som er vår nye vaktmester. De fleste hekker har blitt beskåret flere ganger, det er sprøytet rundt kanter, på p-plassen mm. Høstdugnad med container ble gjennomført i oktober 2024. Styret har brukt mye tid på å orientere seg om alle de ulike områder vi må ta tak i, og rangere disse etter behov.

Her er de viktigste **sakene som styret har hatt til behandling:**

1. Ny avtale med Altibox

Styret har forhandlet og inngått en ny avtale med Altibox som sikrer gode betingelser for beboerne. Den nye avtalen er kollektiv og betales i første hånd av styret, som legger til det faste beløpet på fellesutgiftene til hver enkelt beboer kvartalsvis. Dette ble det gitt fullmakt til på forrige årsmøte og var en av de første oppgavene som ble tatt tak i. Det ble i prosessen innhentet og sammenlignet ulike løsninger og styret falt ned på at dette var den mest kostnadseffektive løsningen.

2. Bytte av forretningsfører

Etter en vurdering av eksisterende avtale besluttet styret å bytte forretningsfører for å få bedre administrasjon og økonomistyring. En ny avtale ble inngått med ECIT Norian AS. Lettstyrt-portalen skal gradvis avvikles og erstattes med Norians portal.

Bytte av forretningsfører var absolutt prekært. Tidligere avtale med Sefbo, senere PHM hadde store feil og mangler, og gjorde arbeidet til tidl. økonomiansvarlig Tina, et stort besvær. Vi er avhengig av et transparent og sømløst system, og en som følger opp og veileder. Etter vurdering av ulike tilbud, falt styret ned på Norian, og konklusjonen i dag er at vi er meget fornøyde. Vi har fullt innsyn, det er oversiktlig, ingen feil lenger, og forretningsføreren vår, Aasmund (som stiller på årsmøtet) er ekspedit, hyggelig og kunnskapsrik. Denne løsningen er vi svært godt fornøyde med og er en klar avlastning for styret.

3. Bytte av vaktmesteravtale

En ny helårsavtale for vaktmestertjenester ble inngått med Follo Hage og Anlegg AS v/Ove Stenberg org. nr. 929 975 030. Avtalen omfatter både vinter- og sommerarbeid, herunder måking og rydding av snø på fellesområdene i vintermånedene og klipping av plen i sommerhalvåret. Avtalen er mer omfattende enn den ellers ganske begrensede avtalen vi hadde med BK Drift. Ove er svært

løsningsorientert og på tilbudssiden, og styret har tett dialog med ham. Avtalen vi har i dag omfatter blant annet kantklipping inkludert, noe som hos BK Drift var tillegg og kostet ganske mye, og som vi ser som elementært å ha med for at det skal se pent ut. Likeledes hyppigheten på klippingen, som er om lag en gang i uken kontra to ganger i mnd. i forrige avtale. I tillegg har de henger og utstyr til å klippe hekker og beskjære trær og større vekster, og har i tiden hos oss også hjulpet enkelte beboere med beskjæring. Gi beskjed til oss i styret om du som eier ønsker konkret hjelp, så setter vi deg i kontakt med ham.

Sammen med vaktmester ble det gjennomført en omfattende opprydning av vegetasjon på fellesområdene flere dager i mai og juni. Ove kommer også til å stille på vårdugnaden. Kosting av grus etter vinteren betaler vi ham ekstra for å gjøre, og det blir gjort i dag, onsdag 19. mars. Det er en tung og tidkrevende jobb.

4. **Innkjøp av snøfreser**

For bedre håndtering av vintervedlikehold er det investert i en ny snøfreser i januar. En dumper og liten gravemaskin ble leid inn 7.-8. januar 2024 for å flytte store snømengder og sikre tilgjengelighet på eiendommen.

Innkjøpet av freser ble gjort etter vurdering om at det er en god investering da vi blir mindre sårbare i ekstreme tilfeller. Denne kan beboere som ønsker, benytte. Den står i vår fellesgarasje.

5. **Rotteproblematikk**

Området ved 21 A-D og 23 har vært spesielt plaget av rotter. Styret har hatt befaring med Rentokil og forhandlet frem en kostnadsfri prøveperiode for nye feller i februar/mars. Videre tiltak vurderes etter evaluering. De har vært på feltet og hatt befaring med styret, og styret har satt seg inn i ulike løsninger. Før vi bruker mer penger på en kostbar løsning for å hankses med rottene, har vi bedt om en prøveperiode med den «nye» fellen, for å se om de kan løse opp i situasjonen. Vi bruker allerede et betydelig beløp på Rentokil for avtalen som løper i dag. Én av årsakene til at de tror at vi har mange rotter er antallet kummer på området. En annen plausibel årsak er søppelskur med lett adgang. På årsmøtet håper vi å få en tilbakemelding på siste måned, om beboerne på rekken har merket noen bedring siden utsetting av den nye fellen.

6. **Brannvarslingsanlegg**

Elotec gjennomfører årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Denne gjennomgangen var Erik Ruud grei å gjennomføre for oss. Vi har fått en rapport, og det er de samme merknader som tidligere: Alarmsentralen er ikke koblet opp mot brannvesenet eller et vaktsselskap. Det er ikke påbudt, så vi trenger ikke gjøre noe med det. Dette går på brannvarslings i fellesområdene (Carport/tilflutsrom), det er kostbart og ikke hensiktsmessig.

7. Utredning av tingenes tilstand – SAKER FREMDELES TIL UTREDNING, viktig!

Som nevnt innledningsvis har sittende styret hatt som mål å ta tak i vedlikeholdet som har forfalt over tid. Det er en stor oppgave å gape over, og tidkrevende ikke minst å utrede – og rangere de ulike behov. Aasmund i Norian har også bistått i prosessen med vurderingsprinsippet «må ha» og «fint å ha». I samme vurdering har vi tatt for oss da hvilke tiltak som kommer alle beboere til gode.

7.1. Nye søppelskur

Styret har samarbeidet med Oslo kommune og snekkerfirmaer for å utrede nye løsninger for søppelskur. Det er særlig søppel-, sykkel- og tørkeskur i øvre felt av IS-et som potensielt kan trenge en oppgradering/ bedre løsning. Et forslag til utforming av nytt bygg/skur for avfallsdunkene med tak over, rom for oppbevaring av sykler og tørking av lintøy vil bli lagt fram på årsmøtet.

Styret har innhentet konkrete tegninger/tilbud som vil bli presentert nærmere, men ønsker å diskutere med generalforsamlingen hva fellesskapet er villig til å bruke av midler på dette. Innenfor nåværende økonomiske rammer og budsjett er det ikke rom for dette prosjektet. Ekstraordinær kapitalinnkalling, oppsparing eller lån må til dersom dette skal la seg gjennomføre.

7.2. Felles bygningsmasse – slitasje på betong/mur i carport/garasjerekken

Det har over lang tid vært registrert betydelig avskalling i maling og murpuss på fasadene og betongmassen ved enkelte carporter/garasjer, og et bekymringsfullt utseende på betongdekke under platene som er satt opp i taket på carportene. Styret har derfor fått tak i en spesialist på betong, som var på befaring 18.03 og hvor det i skrivende stund ventes på tilstandsrapporten av hvert enkelt tilfelle. Det er de 6 husene med terrasser over carportene/garasjene; Steinhammerveien 18A og B, 22A-D som er gjenstand for betongslitasjen. Styret avventer rapporten, men vil informere beboerne om at det trolig vil bli nødvendig med utbedringer for å ivareta bygningsmassen og sørge for at slitasjen stanses. Styret vil gå i dialog med de eiere som dette gjelder og finne gode løsninger.

7.3. Nye vedtekter

Vi jobber med å revidere vedtektene, men dette arbeidet er omfattende og reiser en del prinsipielle og juridiske spørsmål som ennå ikke er besvart.

I første omgang vil styret fremme følgende forslag til vedtak på årsmøtet 02.04.2025:

- Endre signaturberettigede:

Pr i dag har styreleder signaturrett alene. Styreleder mener det er på sin plass at det er to styremedlemmer i fellesskap som skal til for å binde I/S Sørli Terrasse. Vi ber generalforsamlingen om å godkjenne vedtak om endring av signaturberettigede for IS Sørli Terrasse fra styreleder, til to styremedlemmer i fellesskap.

Fjerne signaturberettigede:

Fra gammelt av har tidligere kasserer Vonheim mulighet til å signere for I/S'et. Det bes samtidig generalforsamlingen om å godkjenne vedtak om å fjerne en enkeltperson som signaturberettigede for IS Sørli Terrasse. Dette vil i fremtiden følge styret, slik som ovennevnte vedtak er konstruert for.

- Valgordningen:

Sittende styre føler at de så vidt er i gang med det store arbeidet, og påtar seg kollektivt et år til, dersom ingen innvendinger mot dette. Ihht. vedtekter vi har i dag, er hele styret på valg hvert år. **Det er ønskelig med et bedre valgsystem for å sikre kontinuitet i styret. Dette reguleres også i vedtektene og vil foreslås endret.** Styret foreslår derfor at det til neste årsmøte vedtas at styret, som heretter bør bestå av fem medlemmer, velges to medlemmer for to år av gangen, og tre medlemmer for ett år av gangen og at dermed ikke alle fem skal være på valg samtidig, kun to eller tre av dem. Dette nedfelles i nye vedtekter som vil foreslås når klare. Dette vil først tre i kraft fra årsmøtet i 2026, hvis vi klarer å vedta nye vedtekter på en ekstraordinær generalforsamling ila. 2025, som vi tar sikte på når vedtak også begynner og formes mht. betongarbeider.

Avslutning

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i 2024. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å ivareta og forbedre Sørli Terrasse i 2025. Vi er tilgjengelige – ta kontakt med oss, vi står på hardt, med mye tidkrevende arbeid, for at alle skal trives hos oss.

Med vennlig hilsen,

Styret i I/S Sørli Terrasse
Dato:19.03.2025

**I/s Sørli Terrasse
2024**

Document ID: f6146da3-e0a2-4b0a-ba84-cf60d199d0ff

Årsregnskap for I/s Sørli Terrasse

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter	558 231	519 121	509 800	792 492
Andre inntekter	75 330	294 790	64 820	10 092
SUM DRIFTSINTEKTER	633 560	813 911	574 620	802 584
Vaktmestertjeneste	10 313	0	0	200 000
Renhold	19 440	19 440	20 412	19 440
Kabel-TV/Bredbånd	110 301	77 901	34 452	166 692
Kommunale avgifter	7 458	2 210	2 596	2 900
Strøm og nettleie	47 932	96 418	68 500	50 000
Andre driftskostnader	2 254 051	109 837	125 055	49 200
Reparasjon og vedlikehold	2 30 665	48 151	100 716	60 000
Eksterne tjenester	2 59 380	364 196	36 500	55 000
Serviceavtaler	2 50 542	32 642	34 959	39 900
Forsikringer	5 535	-69 262	0	9 300
Andre kostnader	2 14 720	34 097	46 300	13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	610 337	715 630	469 490	665 932
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	23 223	98 281	105 130	136 652
DRIFTSRESULTAT:	23 223	98 281	105 130	136 652
Finansinntekter	5 160	5 415	0	0
SUM NETTO FINANSPOSTER	5 160	5 415	0	0
ÅRSRESULTAT	28 384	103 697	105 130	136 652
Resultat	28 384	103 697	105 130	136 652
Overført annen egenkapital	28 384	103 697	0	0
SUM DISPONERT	28 384	103 697	0	0

Document ID: if146da3-e0a2-4b0a-ba84-cf60d199d0ff

Balanse

I/s Sørli Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		1 544	24 503
Forskuddsbetalte kostnader		11 906	14 851
Sum fordringer		13 450	39 353
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	217 838	237 024
SUM OMLØPSMIDLER		231 288	276 377
SUM EIENDELER		231 288	276 377
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		206 683	178 299
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		206 683	178 299
SUM EGENKAPITAL	4	206 683	178 299
Leverandørgjeld		0	43 449
Annen kortsiktig gjeld		24 605	54 629
Sum kortsiktig gjeld		24 605	98 078
SUM GJELD		24 605	98 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 288	276 377

OSLO,
Styret for I/s Sørli Terrasse

Ingvild Aas
Styrets leder

Arne Quist Christensen
Styremedlem

Fredrik Wraamann
Styremedlem

Søren Sindre Munch
Styremedlem

Disponible midler

I/s Sørli Terrasse

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	178 299	1 498 820
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	28 384	103 697
B. Årets endring i disponible midler	28 384	103 697
C. Disponible midler pr. 31.12.	206 683	1 602 517

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	13 450	39 353
Kontanter og Bank	217 838	237 024
Omløpsmidler	231 288	276 377
Kortsiktig gjeld	-24 605	-98 078
Disponible midler	206 683	178 299

Document ID: if6146da3-e0a2-4b0a-ba84-cf60d199d0ff

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter		2024
Fakturerte felleskostnader	464 958	
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	41 672	
Fakturert parkering/garasje	51 600	
Andre driftsinntekter	30 000	
Andre inntekter	45 330	
Sum driftsinntekter	633 560	

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader		2024
Sesongarbeider på uteområder – sommedvedlikehold	61 115	
Sesongarbeider på uteområder	73 853	
Sesongarbeider på uteområder – vintertjenester	99 843	
Andre driftskostnader eiendom	19 240	
Sum andre driftskostnader	254 051	

Reparasjon og vedlikehold		2024
Rep. og vedlikehold bygning	9 531	
Rep. og vedlikehold utearealer	21 134	
Sum reparasjon og vedlikehold	30 665	

Eksterne tjenester		2024
Honorar for juridisk bistand	14 231	
Andre konsulenthonorarer	4 431	
Forretningsførsel og regnskap	40 718	
Sum eksterne tjenester	59 380	

Serviceavtaler		2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	43 034	
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	7 508	
Sum serviceavtaler	50 542	

Andre kostnader	2024
Lisens og systemkostnader	2 443
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	1 500
Bank- og kortgebyrer	8 500
Annen kostnad	2 180
Øreavrunding	97
Sum andre kostnader	14 720

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	117 961
Rentefond	99 877
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	217 838

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 4 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	178 299	178 299
Årsresultat	28 384	28 384
Saldo 31.12	206 683	206 683

I/S SØRLI TERRASSE

28.02.25 Oslo

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING / LEDELSESERKLÆRING 2024

I forbindelse med gjennomgang av vårt årsoppgjør for 2024 bekrefter vi nedenstående opplysninger etter beste skjønn og overbevisning.

Årsregnskapet

Vi erkjenner det ansvar styret og ledelsen har for at årsoppgjøret blir utarbeidet i samsvar med gjeldende lover / forskrifter og god regnskapsskikk. Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige forhold som ikke har blitt riktig reflektert i årsberetningen. Vi har heller ikke kjennskap til at det foreligger andre vesentlige forhold som ikke har blitt riktig reflektert i resultatregnskapet, balanse samt noter som ECIT NORIAN AS har bistått oss med å sette opp.

Forholdet til eiere og eventuelle identifiserte nærstående parter har ikke resultert i vesentlige avvik fra det som vil være normale forretningsmessige vurderinger. Alt regnskapsmateriale er gjort tilgjengelig for dere og vi har gitt informasjon om alle andre forhold som vi mener er vesentlige i forhold til selskapets virksomhet og årsoppgjør. Det foreligger ingen planer om endring av selskapets virksomhet eller annet som vil påvirke verdsettelse eller klassifisering av selskapets eiendeler eller gjeld i årsoppgjøret for 2024. Når dette skrives har det heller ikke inntruffet forhold i inneværende år som vil ha betydning for regnskapet i 2024.

Nærstående parter

Vi bekrefter at regnskapsfører er gitt fullstendige opplysninger om eventuelle transaksjoner med foretakets nærstående parter. (Nærstående er for eksempel selskap eiet av ektefelle, barn, styremedlem, bestevenn mv.)

Ligningsoppgaver

Vi erkjenner det ansvar styret og ledelsen har for at ligningsoppgavene blir utarbeidet i samsvar med gjeldende lover / forskrifter. Vi har ikke kjennskap til at det skulle foreligge forhold som ikke har blitt riktig oppført eller utelatt i ligningsoppgavene som ECIT NORIAN AS har bistått oss med å sette opp.

Intern kontroll – misligheter og / eller feil

Vi er innforstått med at vi som selskapets ledelse er ansvarlig for å etablere og vedlikeholde forsvarlige interne kontrollrutiner. Formålet med interne kontrollrutiner er å sikre selskapets eiendeler, og sikre at alle vesentlige transaksjoner er godkjent og korrekt medtatt i regnskapet.

Vi har ikke kjennskap til at det foreligger vesentlige transaksjoner som ikke er riktig registrert i regnskapet. Vi har ikke kjennskap til vesentlige svakheter i selskapets interne kontrollrutiner. Videre er regnskapsfører gitt alle opplysninger om viktige fakta vedrørende eventuelle misligheter / feil eller mistanke om misligheter / feil som vier kjent med og som kan ha påvirket foretaket.

Vi er ikke kjent med feilinformasjon som ville medført vesentlig feil eller mangler i årsregnskapet.

Med vennlig hilsen

Ingvild Aas
Styrets leder



Årskontroll utført.

Kunde: I/S Sørli Terrasse	Arbeid utført av: Jarle Østmark
Kontaktperson: Erik Ruud	Dato: 17.02.2025
Anlegg: Steinhammerveien 22, Oslo	Oppdragstype: Årskontroll
Oppdrag: Årskontroll Steinhammerveien 22, Oslo	
Beskrivelse av arbeid: Årskontroll utført: - Kontrollerte lokasjonstekster og funksjon på detektorer ved å ta stikkprøver med testrøyk. - Kontrollerte at utløst brannalarm aktiverte sirener. - Kontrollerte alle manuelle meldere. - Kontrollerte hendelseslogg og detektor verdier. - Sjekket spenningen på reservebatteriene på brannsentralen. - Besiktigelse av anlegget. - Byttet filter i begge aspirasjonsentraler- Oppdatert firmware på sentral Brannvarslingsanlegget er testet, funnet i orden, å sto i normaldrift ved avreise. Se egne punkter lenger ned i rapporten for detaljer, avvik eller anbefalinger.	

<p>Årskontroll er utført iht. NS 3960 og FOB. Oppsummering av sentrale punkter i standard:</p> <p>9.1 Eiers plikter Alle automatiske brannalarmanlegg skal ha regelmessig ettersyn og jevnlig kontroll. Eier av bygning skal sørge for at brannalarmanlegg blir regelmessig kontrollert, vedlikeholdt og ettersett samt påse at anlegget til enhver tid fungerer som forutsatt. Det er eier som har ansvaret for å inngå avtale med kontrollforetak som skal dokumentere nødvendig kompetanse for angjeldende anleggstype. Eiers forpliktelser kan ikke fraskrives gjennom avtale.</p> <p>9.3 Kontroll Med kontroll menes å undersøke om brannalarmanlegget samsvarer med prosjekteringsbeskrivelser, plan for alarmorganisering, montasjeanvisninger eller tilsvarende samt risiko og bruk av brannobjektet. Kontrollens hensikt er at installasjonen oppfyller kravlystelser etter aktuelt regelverk og fungerer som tiltenkt. Kontroll skal utføres minst en gang per år og skal utføres av et sertifisert foretak.</p> <p><i>Kommentarer i rapporten blir klassifisert med viktighet: høy = avvik - må rettes omgående, middels = anbefaling, lav = informasjon</i></p>

Varelinjer

Vare	Kommentar	Antall
EG 001 N: Årskontroll Næring		1

Rapport

Tekniske spesifikasjoner

Beskrivelse	Verdi
Sentraltype:	Elotec M20
FW versjon:	VR010500
Antall sløyfer:	1

Antall enheter:	3
Antall klokkekurser:	1
Sentralnettverk:	Nei
Serienummer:	437.9/21
Alarmsender:	Ja, men ikke aktiv
Driftspenning:	236,5 VAC
Fase mot jord:	132,1/140,9 VAC
Ladespenning:	27,72 VDC
Sløyfespennning:	30,34 VDC

Enhetsinformasjon

Beskrivelse	Ant. montert	Ant. testet	Kommentar	Viktighet
Betjeningspanel	0	0	Kun hovedsentral	
Optisk detektor	0	0		
Varmedetektor	0	0		
Multidetektor	0	0		
Manuell melder	1	1		
Sokkelsirene	0	0		
Standalone sirene	1	1		
EloteciQ-brytere	0	0		
Aspect	2	2	INFO:	
Kommentar:	01.02/03: Rørgate 1: Vakuum: 3,1 - Responstid: 35sek			
Kommentar:	01.02/03: Øvre: 2,26 - Nå: 2,05 - Nedre: 1,71			
Kommentar:	01.04/05: Rørgate 1: Vakuum 1,6 - Responstid: 33sek			
Kommentar:	01.04/05: Rørgate 2: Vakuum 2,3 - Responstid: 39sek			
Kommentar:	01.04/05: Øvre: 2,24 - Nå: 1,93 - Nedre: 1,68			
Linjedetektor	0	0		
Sprinkler	0	0		

Øvrige testfunksjoner

Beskrivelse	Utført	Kommentar	Viktighet
Sentralfunksjoner	Ja		
Alarmoverføring	Nei	AVVIK:	

Kommentar:	Alarmsender er ikke i drift denne må aktiveres og registreres mot vaktsselskap og evt personer i styre/sameiet for melding om brannalarm. Det er også mulig å tilkoble feilsignal for å få melding om dette også.		høy
Styreutganger	Ikke aktuelt		
Alarmorgantest	Ja		
Opplæring bruker	Nei		
Besiktigelse	Ja		
Bygningsmessig endring	Nei		

Sjekkliste

Beskrivelse	Utført	Kommentar	Viktighet
Hentet konfigurasjon	Ja		
Kontrollert logg/verdier	Ja		
Kontrollert O-Plan	Ja		
Kontrollert tid/dato	Ja		
Slettet hendelseslogg	Ja		
Ført kontrolljournal	Ja		

Brannvarslingsanlegget i fellesgarasjene – Årsberetning 2021-2022

Det er etablert et brannvarslingsanlegg fra Elotec i fellesgarasjene. Anlegget varsler lokalt med sirene.

Styret har undersøkt muligheten for å koble brannvarslingsanlegget opp mot 110-sentralen for automatisk varsling til Oslo Brannvesen. Ordningen krever avtaler med Addsecure, som ruter signalet fra brannvarslingsanlegget til brannvesenet, og Oslo Brannvesen. Dette medfører etableringskostnader og månedlige kostnader til både Addsecure og brannvesenet.

Addsecure har tre forskjellige abonnementsalternativer, avhengig av byggets risikoklasse. Styret antar at garasjeanlegget vil falle inn under en av de to laveste risikoklassene, med etableringskostnader kr. 250,- i klasse I og kr.500,- i klasse II, og månedlige abonnementskostnader henholdsvis kr. 155,- og kr. 264,-.

For å få tilgang til garasjene krever brannvesenet at I/S-et etablerer en nøkkelsafe på utsiden av bygget. De mener at en nøkkelsafe med 21 forskjellige nøkler/portåpnere vil være lite hensiktsmessig. De foretrekker at det finnes én nøkkel som gir tilgang til hele garasjeanlegget. Uten nøkkelsafe er alternativet at de må bryte opp dører for å komme til en eventuell brann. Tilkobling til 110-sentralen er forbundet med et etableringsgebyr kr. 4193,-, og månedlige kostnader kr. 647,-. En uønsket utrykning ved alarmfeil koster kr. 1025,-. For detaljer, se link: <https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/>

Basert på de totale kostnader forbundet med abonnementsavtaler og ombygging/skifte av låser i garasjeanlegget, har styret besluttet å ikke inngå avtale med Addsecure og heller ikke koble brannvarslingsanlegget opp mot 110-sentralen. Styret vil inngå en serviceavtale med Elotec for å sikre drift av anlegget.

Ifølge Elotec vil signalet fra brannvarslingsanlegget til brannvesenet være én adresse, dvs. brannvesenet vet ikke i hvilken garasje alarmen er utløst. Lokalt på sentralen i vaktmestergarasjen skiller anlegget mellom plass 1-12 og plass 13-36. Det er også mulig å skille den lange rekken (plass 13-36) i to forskjellige adresser, slik at lokalisering av en brann blir enklere.

Styret presiserer at lukkede garasjer skal ha minst mulig lagret utstyr som kan brenne. En full oppgradering av anlegget til 110-standard vil medføre utskifting (evt. riving) av porter, standard låser, standard portåpnere og etablering av nøkkelsafe.

V E D T E K T E R
for
INTERESSENTSKAPET
S Ø R L I T E R R A S S E

§ 1

HJEMMELSFORHOLD

Eiendommen, g.nr. 157, b.nr. 380, Ekebergveien, Oslo, er inndelt i 29 ideelle parter som hver er bebygget med et atriumhus i henhold til godkjent reguleringsplan. Hver eier får full eiendomsrett til sitt hus og fremfesterett til sin parsell, nummerert i h.h.t. nevnte plan. Videre har eierne felles bruksrett til eiendommens felles arealer og anlegg.

§ 2

FORMÅL M.V.

Interessentskapets navn er SØRLI TERRASSE. Dets formål er å ivareta eiernes felles interesse, administrere eiendommens felles arealer og anlegg, og sørge for betaling av alle fellesomkostninger. Eierne hefter innbyrdes for interessentskapets forpliktelser. Alle eiere og deres rettsetterfølgere er forpliktet til å delta i interessentskapet, og ingen kan tre ut med mindre deres bolig og festerett overdras til andre. Sådanne overdragelse er kun gyldig når den nye eier skriftlig har tiltrådt nærværende vedtekter som deltager i Sørli Terrasse.

§ 3

BRUKEN AV BOLIGENE, OMSETNING M.V.

Når det gjelder bruken av boligene er eierne forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. I boligene må ikke drives forretning, industri eller annen virksomhet som kan sjenere naboene ved støy, lukt, urenslighet eller øket trafikk.

Eierne har den fulle råderett over sine boliger, slik at de fritt kan omsettes (dog med forbehold som nevnt i § 2), pantsettes eller disponeres på annen måte. Boligene kan også fritt utleies. Overdragelse eller utleie skal dog meldes til interessentskapets styre eller forretningsfører for registrering.

§ 4

BILPARKERING

Hver bolig får en fast parkeringsplass (garasje/carport). Fordelingen skjer i samsvar med bestemmelsene i § 9 i fremfeste kontrakt/skjøte.

Bilplassene må ikke benyttes permanent til lastebiler, varebiler, busser og heller ikke til opplag av gjenstander e.l., eller til reparasjon av biler.

./.

§ 5

VEDLIKEHOLD - FELLESANLEGG

Det påhviler hver eier full vedlikeholdsplikt for selve boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med Bygningsforskriftene.

Utvendig vedlikehold av husene må skje på forsvarlig måte, slik at det ikke oppstår skader eller mangler som kan virke skjemmende eller verdiforringede for naboene eller boliganlegget som helhet. Vedlikeholdet skal såvidt mulig koordineres med nabohusene. Det må ikke foretas utvendige forandringer eller arrangementer uten godkjenning fra Styret.

Utvendig på fasaden eller i atrier må ikke henges opp tøy eller andre gjenstander på en slik måte at det er synlig for naboene. Det er anordnet tørkeplasser på fellesarealet, til benyttelse for eierne iflg. vaskeliste. Tørkeplasser må ikke brukes søn- og helligdager eller off. høytidsdager. Heller ikke etter kl. 1700 dager før søn- og helligdager.

Søppel og avfall eller individuelle søppelkasser må ikke plasseres utenfor husene. Alt avfall må bringes til det felles søppelkasselanlegg på fellesarealet i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende instruks.

§ 6

BETALING AV FELLESUTGIFTER

Løpende utgifter som blir felles for eiendommen, så som felles belysning, felles vedlikehold, snerydding, vaktmester (bistilling), forretningsfører etc. dekkes av eierne i fellesskap, fordelt med 1/29, se årsbudsjett som utarbeides av Styret og forretningsfører.

§ 7

ADMINISTRASJON

Interessentskapet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant eierne for 1 år av gangen. Styret velger selv sin formann, og kan meddele spesialfullmakter, bl.a. til forretningsfører.

Styret er beyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponeringen av fellesrom og anlegg, derunder parkeringsarealene, er også underlagt styrets nærmere bestemmelse. Disse retningslinjene skal ikke være i strid med reguleringsbestemmelsene for Sørli Terrasse. Videre skal tiltak som er til sjenanse og forstyrrelse for beboerne i det enkelte hus unngås så langt som praktisk mulig.

Styret ansetter forretningsfører for ett år av gangen for Sørli Terrasse, evt. også vaktmester, hvis dette er påkrevet.

§ 8

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 - fjorten - dagers varsel. Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 5 av eierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtlig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er den samme som for ordinært årsmøte. På eiermøte har hvert hus en stemme. Alle vedtak kan treffes med alminnelig flertall. En eier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 12 eiere være representert på møtet.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og 2 varamedlemmer, revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Styrets medlemmer: En fra A1 - A6
 " " A7 - A14
 " " B eller C husene.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet på årsmøte, må være meldt styret innen 1. mars.

§ 9

MISLIGHOLD - DEPOTOBIGASJON

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, kan styret påhefte hver bolig en obligasjon stor kr 10.000,-. Prioriteten fastsettes av styret til enhver tid, men pantobligasjonen skal ordinært stå etter eventuelle obligasjoner på inntil 80 % av boligens kostpris ved første gangs salg, og senere etter 80 % av evt. off. verditakst. Den skal ikke ha opptrinnsrett.

Ved mislighold har styret i Sørli Terrasse rett til, etter forutgående 14-dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens takst. Skyldig beløp kan interessentskapet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte pantobligasjon. Evt. tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter Rettergangsloven for tvistemål, kap. 32, lov av 13. august 1915, nr. 6, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

§ 10

Nærværende vedtekter er fastsatt enslydende for samtlige boliger/fremfeste-parseller.

§ 11

I og med at samtlige eiere har tiltrådt og underskrevet nærværende vedtekter, betraktes interessentskapet SØRLI TERRASSE som konstituert.

O S L O, den 28. mars 1977



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19⁴⁴ OSLO 5 * 11 50 80

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 1.9.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 157, bnr. 4, Steinhammerveien 18 A - 18 B, Oslo 11. 73/3071

Journalnr.

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.10.1975.

Bygningens art

Rekkehus B 1- B 2 - Med carport (atriumfelt).

Byggherre

Entreprenørfirma Arthur Nordlie, Wilhelmsgate 2, Oslo 1.

Byggemelder

Ark. Ola-Petter Hjort, Nedre Slottsgate 7, Oslo 1.

Ansvarshavende

Firma Arthur Nordlie, Wilhelmsgaten 2, Oslo 1.

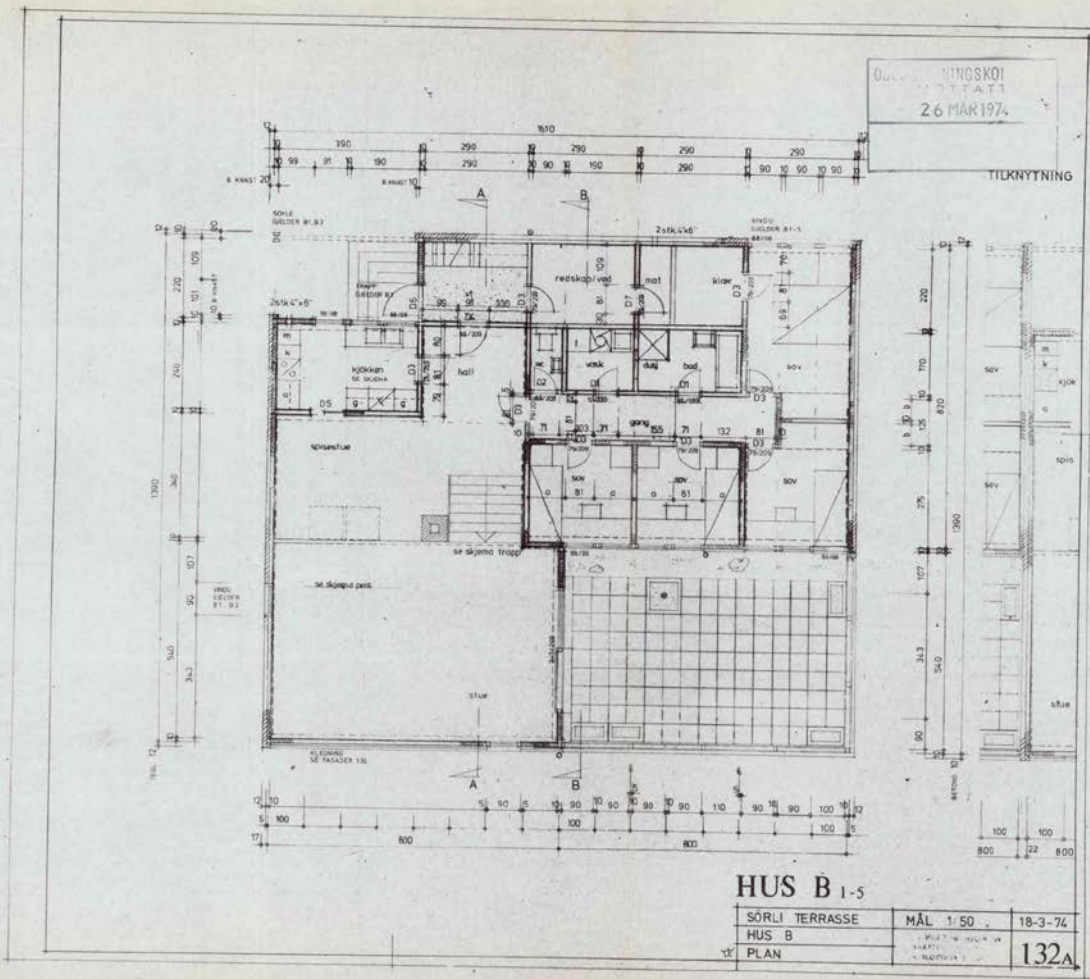
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsjefen

Overingeniør
Olav Vevle

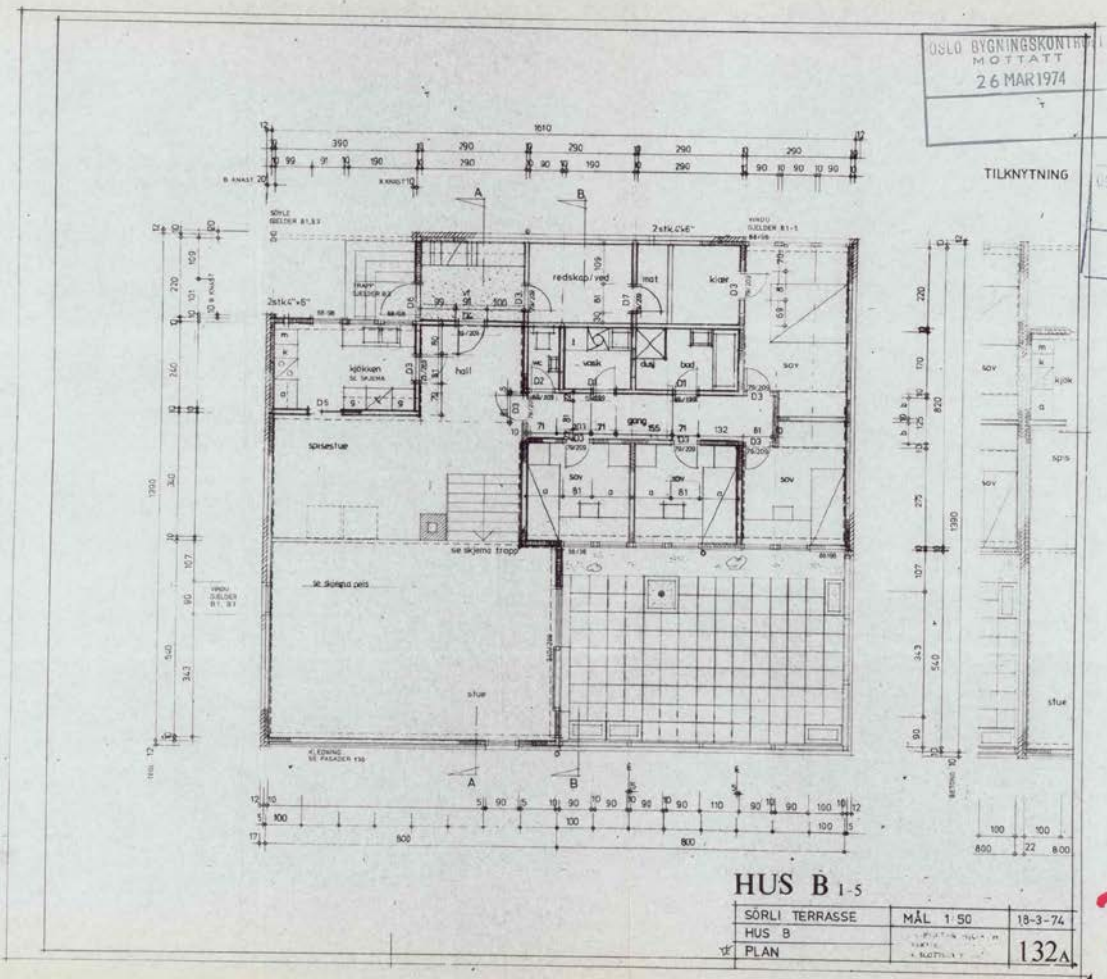
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Dokumentationskontroll
27 OKT 1975

4

B1



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MAR 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 OKT 1975

TILKNYTNING

9

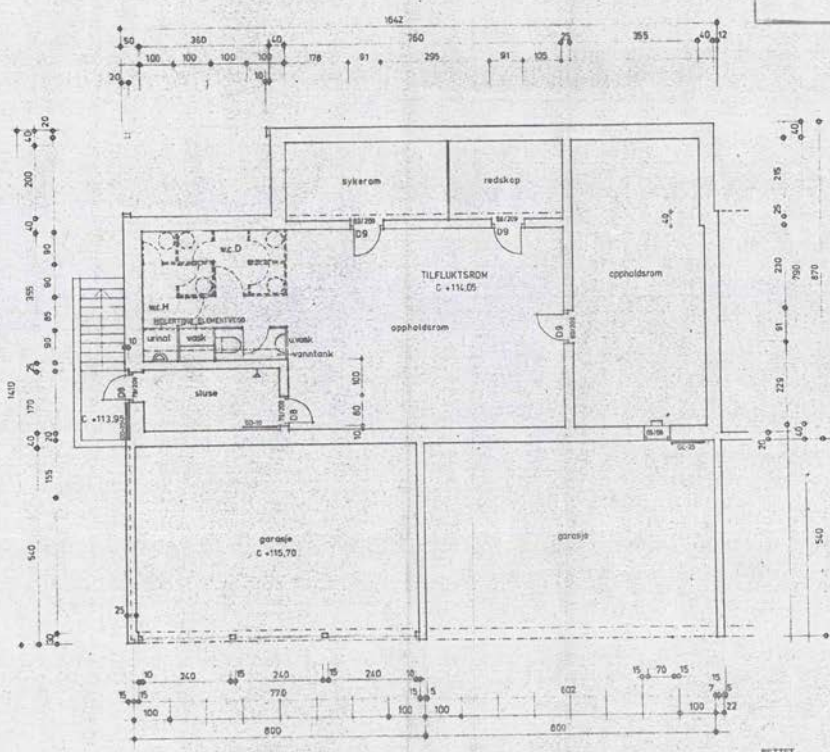
B2

HUS B 1-5

SØRLI TERRASSE	MÅL 1:50	19-3-74
HUS B		
PLAN		132A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 26 MAR 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
 MOTTATT
 19 APR 1974

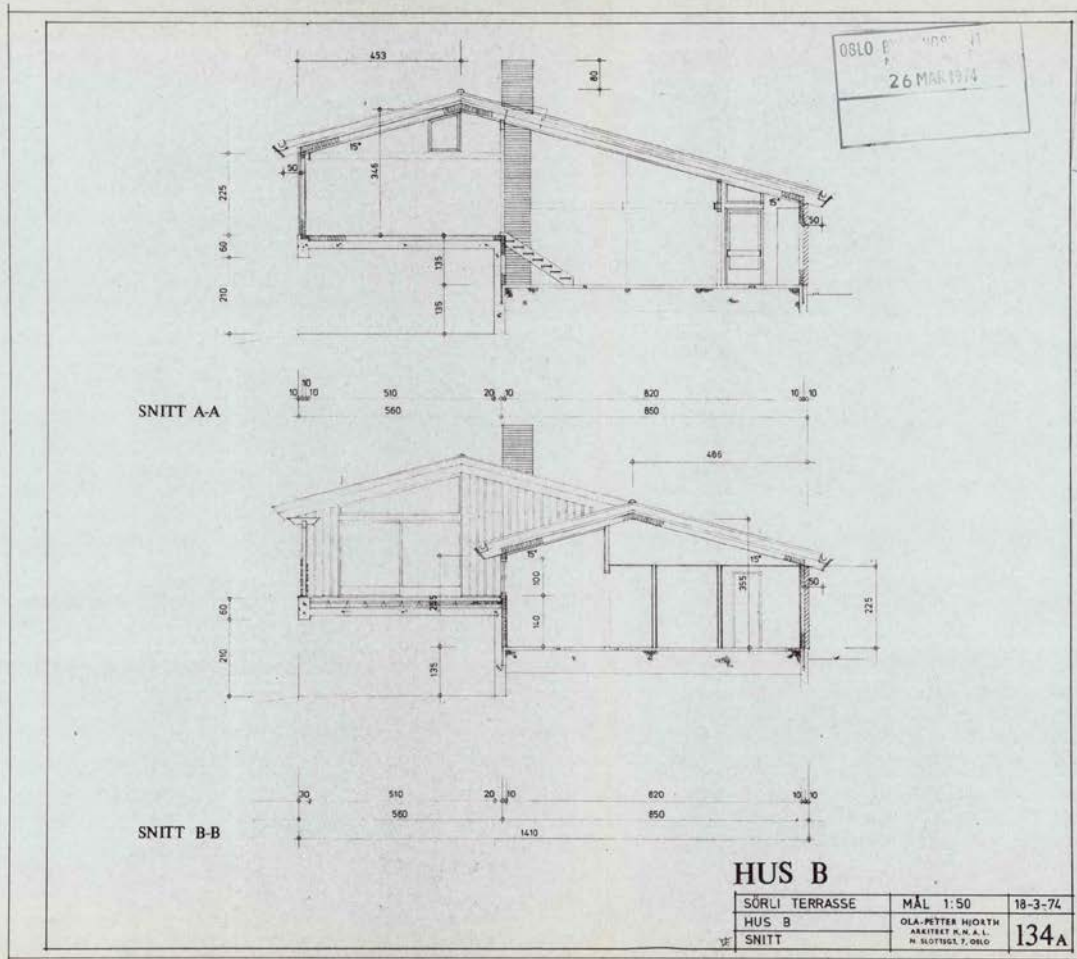


HUS B₃ RETTET 15-3-74
 11-3-74

SORLI TERRASSE	MÅL 1:50	10-2-74
HUS B	OLA PETER HORTH ARKITEKT N.W.S.L.	131 B
PLAN KJELLER	H. BLOTTED, F. ØLSTAD	

5

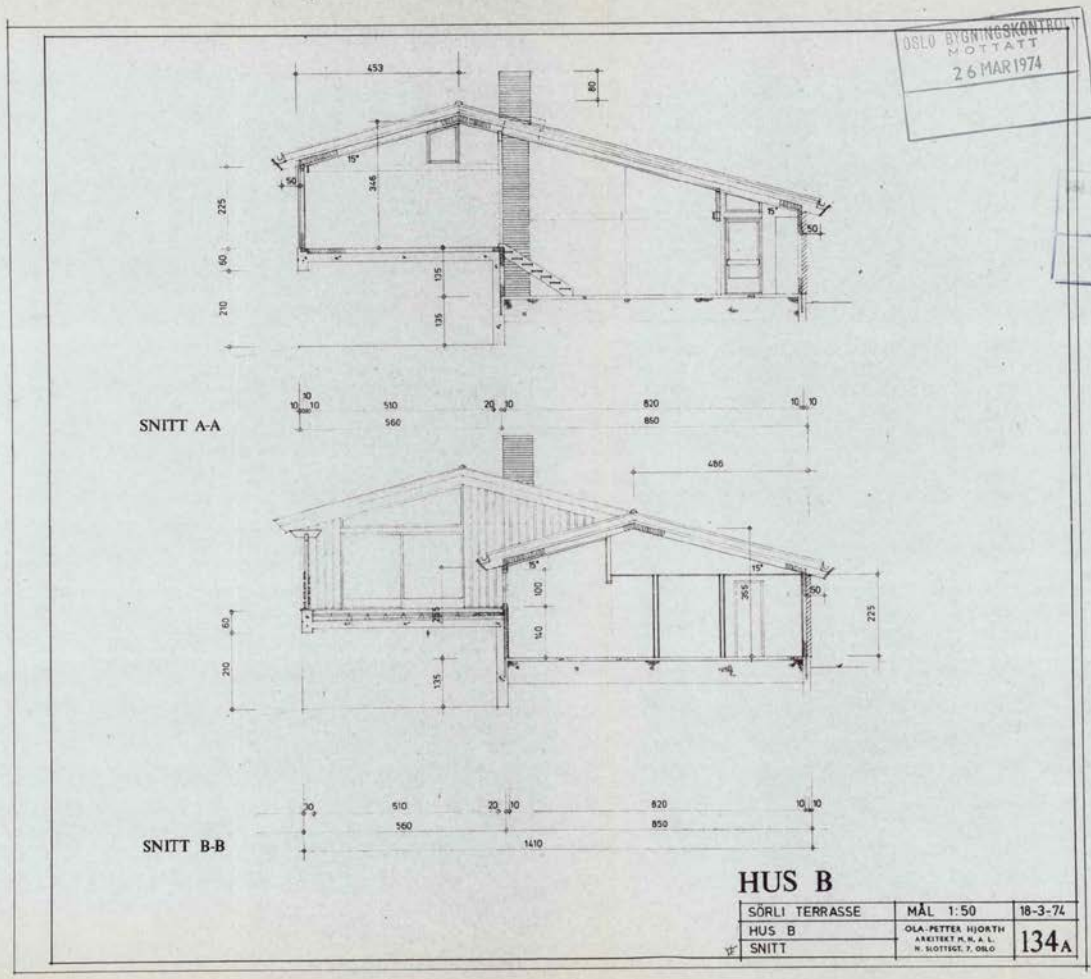
33



STAT. KONTROLL
27 OKT 1975

5

B1.



OSLO BYGNINGSKONTROL
MOTTATT
26 MAR 1974

BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 OKT 1975

10

B2

Dokumentavgift betalt med kr. 260,-

25251

15 NOV. 1976

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTE

www

§ 1.

Undertegnede Arthur Nordlie A/S, som hovedfester av eiendommen gnr. 157, bnr. 380, Ekebergveien, Oslo, og entreprenør og byggherre for det igangsatte atriumprosjekt på eiendommen (Sørli Terrasse), fremfester herved til:

Tor Jensen, personnr. 040729 [redacted] født
adresse Steinhammerveien 18 B, Oslo 11

en parsell av nevnte eiendom skylddelt som gnr. 157, bnr. 577. Videre omfatter fremfestet en ideel 1/29 av den gjenværende del av gnr. 157 bnr. 380. Dette fremfeste gir dermed eksklusiv disposisjonsrett til nevnte parsell samt felles bruksrett sammen med de øvrige 28 fremfesterere til alle felles arealer og anlegg på den gjenværende del av bnr. 380 i henhold til den approberte parsellplan.

§ 2.

Samtidig overskjøter Arthur Nordlie A/S til ovennevnte fremfester det atriumhus som oppføres på nevnte parsell, betegnet som hus B.2....., til en pris av kr. 580.000,- kroner femhundreogåttitusen oo/100 - - - - - som er avgjort på omforenet måte.

§ 3.

Alle bestemmelser i hovedfeste kontrakt av 21.6.1973 mellom grunneier og hovedfester skal også gjelde for nærværende fremfeste kontrakt. Av disse bestemmelser hitføres følgende (Hovedfeste kontraktens pkt. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 og 10):

H.2: Festetiden er 49 år, og festeren har rett til fornyelse av feste kontrakten for ytterligere 49 år på samme vilkår, dog med forbehold om justering av festeavgiften hvis grunneieren foretar låneinnfrielse som nevnt under punkt 4. -

H.3: Festeavgiften settes til 5 - fem - % av parsellens verdi, fastsatt ved takst av Oslo Prisnemnd. Festeavgiften kan ikke reguleres i de første 49 år, og skal motsvare rentene av nedenfor nevnte lån.

H.4: Festeren har ydet grunneieren et pantelån stort kr. 610.000,- mot 1. prioritets pant i parsellen. Lånet er uoppsigelig fra festerens side, og forrentes som nevnt i punkt 3. Etter utløpet av festetiden, 49 år, har grunneieren eller hennes rettsefterfølgere rett til å innfri pantelånet. I så fall blir ny festeavgift å fastsette hvis

2.

festeren benytter seg av sin rett til å fornye festekontrakten for ytterligere 49 år. Festeavgiften blir da å fastsette på grunnlag av den verdi tomten da representerer, og med den prosent som på det tidspunkt er den vanlige, begge deler fastsatt ved offentlig skjønn eller takst. Benyttes retten til innfrielse av pantelånet og regulering skjer, kan festeavgiften i de siste 49 år reguleres hvert 10. år. Regulering blir hver gang å fastsette ved offentlig skjønn eller takst, og etter de reguleringsprinsipper som vanligvis praktiseres på angjeldende tidspunkt. -

H. 5: Eiendomsskatt og eventuelle andre offentlige avgifter knyttet til eiendommen, svares av festeren i festetiden.

H. 7: Grunneieren innestår for at den festede parsell blir fri for pengeheftelser utover det foran nevnte lån på kr. 610.000,-, og at parsellen forøvrig er fri for andre heftelser, refusjonskrav o.l., samt fri for klausuler som kan være til hinder for bebyggelsen i samsvar med gjeldende vedtekter. -
Ytterligere pantsettelse av parsellen må ikke skje uten festerens samtykke.

H. 8: Til sikkerhet for inntil ett års forfallen og fremtidig festeavgift, har festekontrakten pant i bebyggelsen og festerett, med prioritet etter byggelån og senere ordinære 1. og 2. prioritets pantelån. Festeren har dermed rett til å tinglyse slike byggelån og faste lån med pant i bebyggelsen og festerett, uten at det er nødvendig med grunneierens påtegning om prioritetsvikning av festekontrakten. -

H. 9: Eventuelle nye offentlige påbud som måtte bli pålagt parsellen, bl.a. vedr. veiopparbeidelse eller andre arbeider, er grunneieren uvedkommende. Dette gjelder såvel utførelse som omkostninger. -

H. 10: Foruten rett til pantsettelse av festerett og bebyggelse på parsellen, har festeren også rett til å pantsette eller transportere pantelånet på kr. 610.000,-.

§ 4.

Fremfester/huseier overtar som kreditor, sammen med de øvrige 28 fremfester, 1/29 av det under pkt. H. 4 nevnte pantelån, og blir parthaver i pantobligasjonen på kr. 610.000,- med 1/29. Obligasjonen forvaltes på samtlige fremfesteres vegne av deres fellesorgan Sørli Terrasse v/forretningsføreren. Obligasjonsandelen skal ikke kunne skilles fra fremfesteretten, og må alltid tilhøre den aktuelle fremfester/huseier. -

§ 5.

Fremfesteren har rett til, uten grunneierens eller hovedfesterens samtykke, å overdra sin fremfesterett og obligasjonsandel, sammen med eiendomsretten til sitt atriumhus,

./.

3.

og har også rett til fremleie av sitt hus. Når sådan overdragelse eller fremleie skal finne sted, skal vedkommende fremfester sende underretning herom til Styret i Sørli Terrasse.

§ 6.

Fremfesteren plikter å benytte sin eiendom i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser, og det må ikke drives forretnings- eller industrivirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere naboer ved støy, lukt, urenslighet, øket trafikk eller lignende. Fremfesteren plikter å holde sitt hus og dets omgivelser i behørig vedlikehold og ryddig stand, og han må forøvrig til enhver tid rette seg etter de vedtekter som opprettes for Sørli Terrasse. -

§ 7.

Alle fremfestere/huseiere plikter å delta i fellesorganet Sørli Terrasse, som velger sitt styre blant huseierne og ansetter forretningsfører til ivaretagelse av alle fellesanliggender. Som forretningsfører fra innflytting fungerer eiendomsmedler O. Schumann. Til dekning av alle fellesomkostninger betaler hver huseier et månedlig beløp, som til enhver tid fastsettes av Styret. Manglende betaling av andel av fellesomkostninger er å betrakte som misligholdelse av nærværende kontrakt, og Styret har i så fall rett til på de øvrige huseieres vegne å foreta de rettslige skritt til inndrivelse som vedtektene og gjeldende lover bestemmer. -

§ 8.

Fellessorganet Sørli Terrasse har panterrett i hvert fremfeste med hus for et beløp av kr. 10.000,- som sikkerhet for riktig betaling av fellesutgifter og andre fellesforpliktelser. Denne panterrett skal ha prioritet etter 80 % av boligens salgspris ved første gangs salg. -

§ 9.

Bilparkering ordnes slik at det for de hus hvor dette er mulig, blir bilplass på egen parsell. Dette gjelder hus A 7 - A 12. - De øvrige hus har rett til bilplass under husrekken type B mot Steinhammerveien (B 1 - B 6), hvor det også skal være reserveplass for gjester o.l. Følgende klausul tinglyses på de berørte parseller:

"Under husene på parsell B 1. bnr. 576, B 2. bnr. 577, B 3. bnr. 578, B 4. bnr. 579, B 5. bnr. 580, og B 6. bnr. 581, er avsatt 36 bilplasser. Hver av disse seks huseiere har permanent rett til 1 bilplass under sitt eget hus. De øvrige bilplasser skal benyttes av de huseiere som ikke har bilplass på egen parsell, samt en plass for vaktmester, og resten av gjester eller besøkende, (reserveplasser), etter en fordeling foretatt av Styret i Sørli Terrasse. - Disse rettigheter skal hvile som permanent klausul på disse seks parseller. Det skal ikke betales vederlag for rettigheten.

4.

§ 10.

Tilfluksrom for samtlige 29 hus er anordnet under hus (parsell) B 3, med separat nedgang ved husets nordgavl. Dette skal tinglyses som permanent klausul på parsell B 3. bnr. 578. Når tilfluksrommet ikke benyttes som sådant, d.v.s. i fredstid skal fellesorganet Sørli Terrasse ha enerett til å disponere rommet til oppbevaring av fellesskapets maskiner, redskaper og utstyr etc. etter de retningslinjer som blir å fastsette av fellesskapets styre.

§ 11.

Eieren av hus C 9 bnr. 590 skal ha rett til adkomst over parsell B 6 bnr. 581, langs dennes sydgrense, for leilighetsvis transport av materialer og tyngre utstyr frem til sitt atrium. Dette innebærer ingen vanlig gangadkomst, men gjelder kun i enkeltstående tilfeller hvor det er upraktisk eller ugjennomførlig for C 9 bnr. 590 å transportere materialer gjennom huset. Denne rett tinglyses på parsell B 6 bnr. 581. For hus C 7 bnr. 588 og C 8 bnr. 589 er det sørget for lignende transportadkomstrett over naboeiendommen gnr. 157, bnr. 485, fra Ekebergveien, langs grenselinjen mot gnr. 157, bnr. 380.

§ 12.

Hver av de 29 parseller har gjensidig rett til å føre vann- overvann - og spillvannsledninger over hverandres parseller om nødvendig, samt gjensidig adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. De ledningene som anlegges felles er eierne solidarisk ansvarlig for å vedlikeholde i fellesskap. Foranstående blir å tinglyse på de enkelte fremfesteparseller.

Oslo Vann- og Kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette anses nødvendig eller ønskelig uten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement, eller gitte pålegg respektert.

§ 13.

Eventuelle tvister eller uoverensstemmelser vedrørende forståelsen av nærværende kontrakt og skjøte, blir å avgjøre med endelig og bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer, hvor én oppnevnes av hovedfesteren, en av framfesteren og en (formannen) av Justitiarius i Oslo Byrett. -

§ 14.

Nærværende fremfestecontrakt - skjøte - tinglyses når fremfesterens atriumhus er ferdig og hele kjøpesummen er betalt. Andel av festeavgiften er Kr. 1.051.72.

5.

Nærværende fremfestekontrakt - skjøte - er utferdiget
i 2 eksemplarer.

Oslo, den ..1. november 1976..

Som hovedfester (frembortfester
og selger): ARTHUR NORDLIE A/S

Som fremfester:

..... (S)
~~Arthur Nordlie jr~~
Elisabeth A. Nordlie

.....
Tor Jensen

Det bekreftes herved at foranstående underskrifter er på-
ført i mitt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

..... (S)
O. Schumann, Statsaut. eiendomsmegler.

Riktig tinglysningsgjenpart bekreftes:

O. SCHUMANN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

[Handwritten signature of O. Schumann]



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 22.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

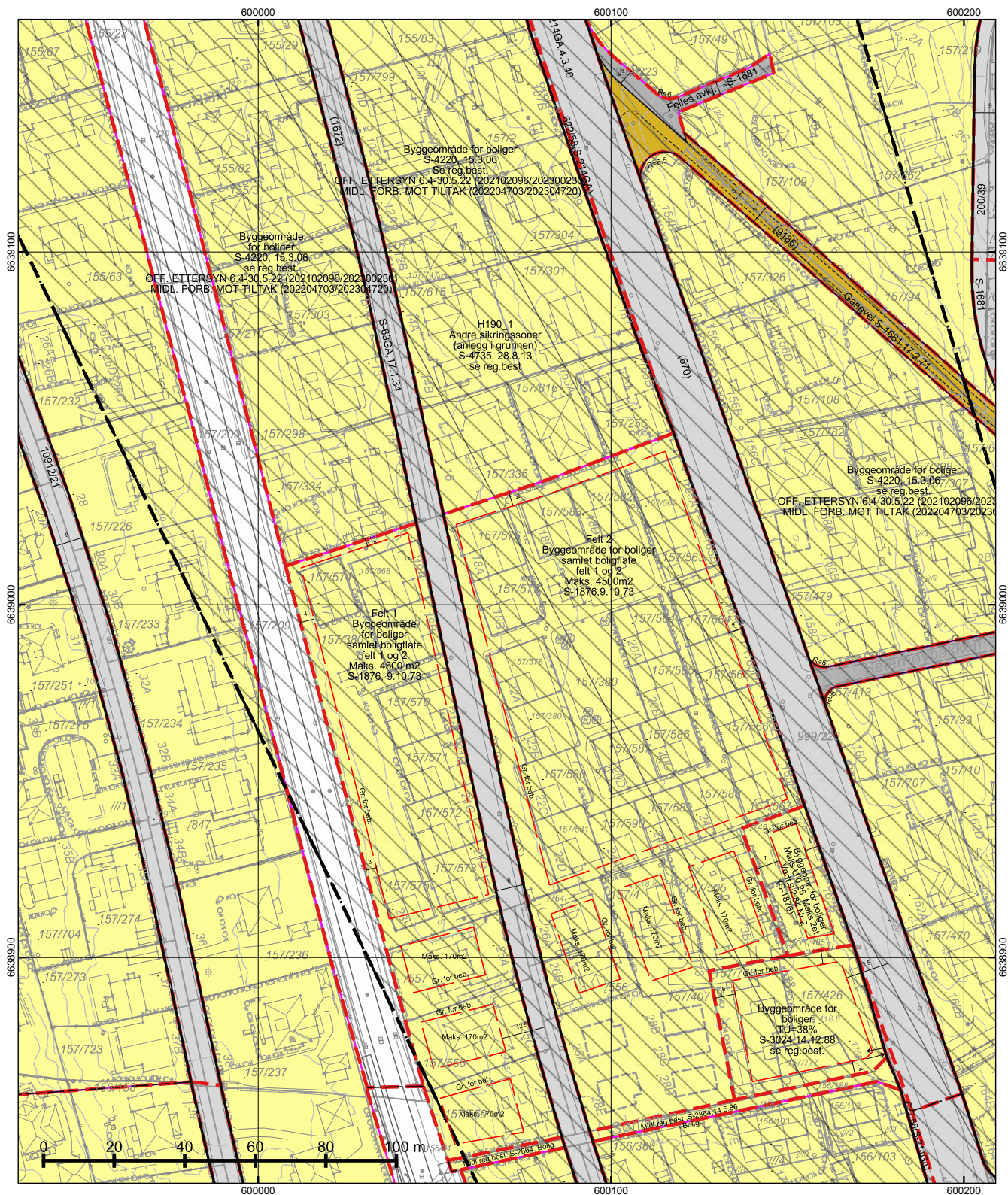
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156564/ 86531151	Deres ref.:
Adresse: Steinhammerveien 18	Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/577	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156564/ 86531151	Deres ref.:
Adresse: Steinhammerveien 18	Kommentar:
Gnr/Bnr: 157/577	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	2021 - Trase for jernbane
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring

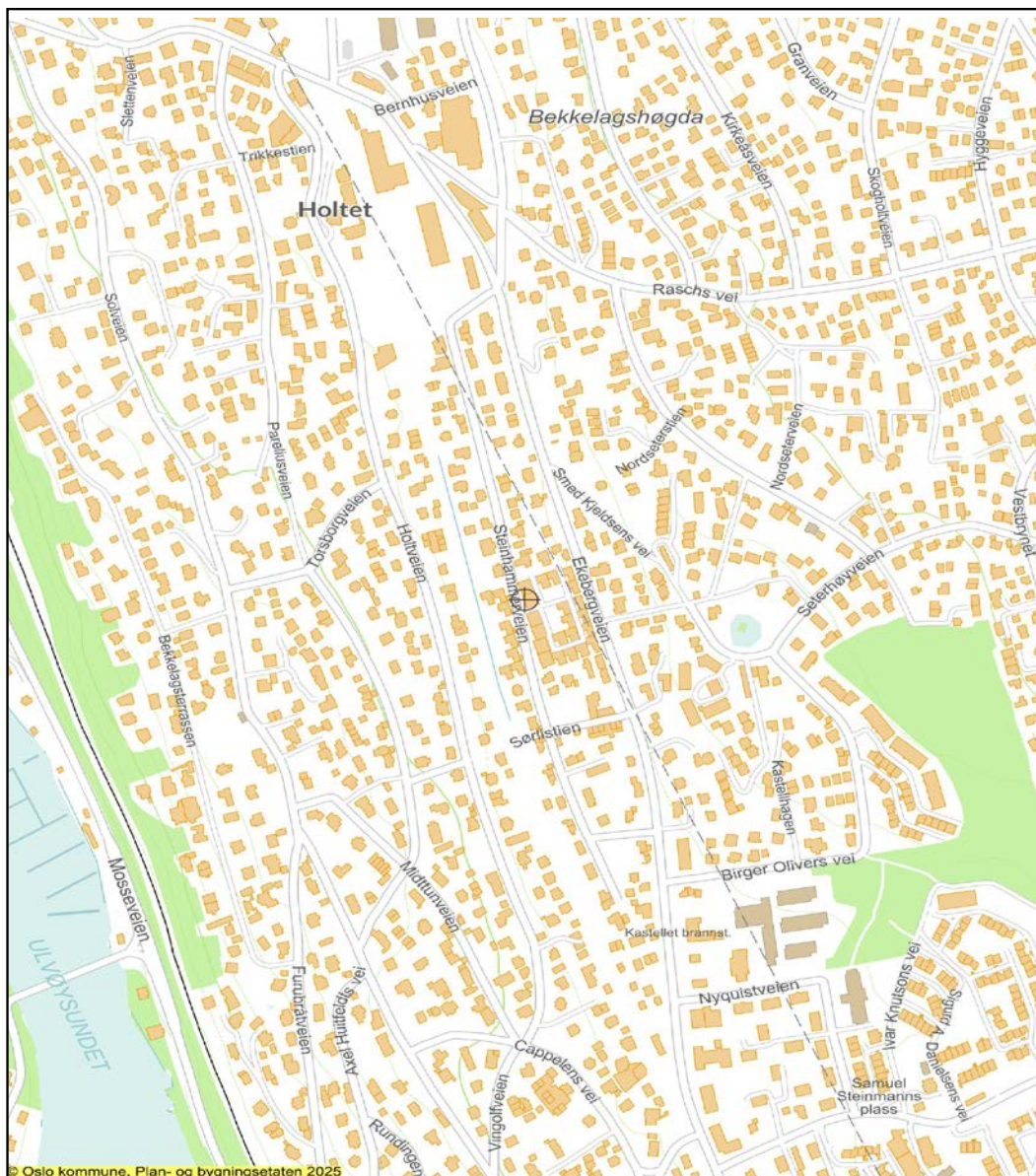
Oversiktskart

Adr.: Steinhammerveien 18 B

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 157 / 577

Skolekrets (2020/2021): Kastellet



Dato: 22.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinhammerveien 18B
1177 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling BleikvassliTelefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre