

The image shows a bright, modern living room. On the left, a black fireplace is set into a white wall, with a fire burning inside. To its left is a black metal side table with two black ceramic pots. In the center, two black armchairs with white cushions are positioned. A large window on the right side of the room offers a view of a snowy residential neighborhood with houses and trees. In the foreground, a round glass coffee table holds a large vase of white flowers and a small black candle holder. A white sofa is partially visible on the right. The floor is covered with light-colored wood and a grey rug.

aktiv.

Steingrims vei 4A, 1185 OSLO

**Moderne 3-roms selveierleilighet
med balkong, heis, peis & garasje**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 640,-
Total ink omk.: Kr 5 628 640,-
Felleskostn.: Kr 5 635,-
Selger: Thomas Holstad
Steinar Holstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Tomtstr.: 3340 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 792
Snr. 25
Oppdragsnr.: 1009260010

Moderne 3-roms selveierleilighet

Rune Herberg v/ Aktiv har gleden av å presentere Steingrims vei 4A, en attraktiv og selveiet 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje i moderne bygg fra 2009. Leiligheten ligger i et hyggelig og ettertraktet boligområde på populære Brattlikollen. Her bor du med flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten, med kort vei til både Ekeberg, Østensjøvannet og Lambertseter med shoppingsenter.

Kort om boligen

- *Selveiet moderne 3-roms fra 2009
- *Åpen stue/kjøkkenløsning med god romfølelse og en luftig atmosfære
- *Vestvendt og solrik balkong
- *Garasjeplass i felles anlegg
- *Oppvarming med sentralfyring og gasspeis
- *Heis fra garasje til leilighetsplan
- *Gangavstand til Ekebergparken og Østensjøvannet
- *250 meter til T-bane
- *Utleie er tillatt
- *God lagringsplass i kjellerbod og innvendig bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Energiattest	63
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3340 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internevei

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert område mellom Brattlikollen og Bekkelagshøgda. Boligen har en fin intern vestvendt beliggenhet med gode solforhold.

Offentlig kommunikasjon

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i nærheten. Nærmeste bussholdeplass og T-banestasjon ligger kun 250 minutters gange fra boligen, og gir enkel adkomst til både Oslo sentrum og øvrige bydeler. Dette gjør beliggenheten ideell for pendlere og de som ønsker enkel tilgang til byen.

Fritidsaktiviteter

Ved boligen er det et rikt utvalg av flotte tur- og friluftsområder. I nærområdet finner man blant annet Brannfjell med lysløyper og akemuligheter for barn, samt populære rekreasjonsområder som Ekebergsletta, Ekebergskogen og Ekeberg Skogpark. Det er også kort vei til Østmarka, samt sjøen og Oslofjorden med flere populære badeplasser og småbåthavn. Østensjøvannet ligger også innen gangavstand med rikt fugleliv og flotte naturopplevelser. Det er kort gangavstand til Ekebergsletta med blant annet fotballbaner, rideskole, friidrettsbane og Ekeberghallen, og Åpen Gård som er et populært utfluktsmål for barnefamilier.

Skoler og barnehager

Det er kort gangavstand til skoler og barnehager. Boligen sogner til Bekkelaget barneskole som ligger 1300 meter unna, samt Brannfjell ungdomsskole som ligger 1100 meter unna. Det er flere barnehager innen gangavstand bl.a. Tyrihans barnehage, Christiania barnehage, Bekkelagets menighets barnehage. Området har også flere familiebarnehager innen gangavstand.

Handelsmuligheter og servicetilbud

Nærområdet har et bredt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi som er i kort gangavstand, samt eksklusive Jacob's og også søndagsåpne Joker på Holtet. På Holtet finner man i tillegg et variert utvalg av butikker og tjenester, inkludert treningssenter, helsetilbud, apotek, post, bank, kaféer, restauranter, bakeri og nisjebutikker innen interiør, blomster, mote og spesialhandel. For ytterligere shoppingmuligheter ligger boligen også nær Lambertseter senter, som byr på et stort utvalg av butikker og servicetilbud, samt Symra kino. Oslo sentrum er lett tilgjengelig både med bil og kollektivtransport.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Områdetbestående av hovedsaklig villaer og leiligheter i lavblokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Tyrihans barnehage - 950 meter

Christiania barnehage - 1100 meter

Bekkelagets menighets barnehage - 850 meter

Området har også flere familiebarnehager innen gangavstand

Skolekrets

Bekkelaget skole (1-7 trinn) - 1300 meter

Brannfjell skole (8-10 trinn) - 1100 meter

Offentlig kommunikasjon

Brattlikollen T-banestasjon - 250 meter (Linje 1 og 4)

Brattlikollen bussholdeplass - 200 meter (Buss 4N)

Sandstuveien bussholdeplass - 900 meter (Buss 70)

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2009.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Ytterveggene består av en konstruksjon av betong, stål og tre, som er forblendet med teglstein og panel. Yttertaket er en trekonstruksjon dekket med takstein. Etasjeskillerne i bygget er utført i betong. Boligen har vinduer med isolerglass fra byggeåret, samt en brann- og lydklassifisert entrédør, også fra byggeåret. Leiligheten har en balkong i betong- og metallkonstruksjon.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2

Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: 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.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Det er registrert eldre fuktpåkjenning på gulvet.

Skadene indikerer tidligere vannsøl.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: Det er registrert at røropplegg som går til radiator i entré er frakoblet, og denne radiatoren er ute av bruk.

Det er imidlertid lagt nyere rør til radiatorer i to soverom og stue. Ukjent hvorfor radiator i entré er koblet ut.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Overflater

- Innvendig > Pipe og ildsted

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Ingen kjente negative forhold.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Entrè

Hyggelig inngangsparti med parkett og lysmalte overflater. Rommet har en funksjonell størrelse som gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er portåpner med videofunksjon.

Baderom

Lyst og pent baderom fra 2009 med fliser på vegger og gulv, og slette overflater i himling med innfelte downlights. Badet er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over servant, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom I

Hovedsoverommet har romslig størrelse som gir god plass til dobbeltseng, nattbord og ev. skap. Et stort vindu slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Lyse malte vegger med et tidløst uttrykk.

Soverom II

Det andre soverommet har plass til enkeltseng og gode oppbevaringsløsninger i 2 klesskap. Soverommet er velegnet som barnerom eller gjesterom. Dette rommet har også lyse malte flater på vegger og parkettgulv.

Kjøkken

Pent og fortsatt moderne Sigdal (Strada) kjøkkeninnredning fra 2009. Innredningen har hvite glatte fronter og det er laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål og kjøkkenventilator over platetopp. Hvitevarer som platetopp og stekeovn er integrert i innredningen. Kjøkkenet har en fin åpen løsning med halvøy for benyttelse til frokostplass eller raske måltider.

Stue

Stuen har en praktisk utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir fleksibilitet i møbleringen og gjør det enkelt å skape en sosial sone. Lyse overflater og store vindusflater sørger for godt lysinnslipp, noe som gjør rommet lyst og hyggelig. Gulvet er belagt med eikparkett og vegger og himline har lyse malte flater. Stuen har en koselig gasspeis, perfekt for kos og kalde vinterkvelder. Fra stuen har du direkte tilgang til balkongen, noe som utvider

bruksområdet ytterligere.

Balkong

Vestvent, solrik balkong med utgang fra stue/kjøkken. Det er god plass til utemøbler og mulighet for å skape et hyggelig uterom. Balkongen er en fin forlengelse av stuen. Det er montert elektrisk markise for solskjerming.

Boder:

Det er god lagringsplass i innvendig bod. Her er det godt med skaplass og hyllesystem. Det medfølger også en kjellerbod med god lagringsplass i kjeller.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde er ca. 2,50 meter, målt i stue.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran er lokalisert. Det er drenering fra fordelerskap.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret, med avtrekk i våtrom og kjøkken, og tilluft i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2008. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken.
- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer. Radiator i entré er frakoblet og ute av bruk. Det er lagt nyere rør til radiatorer i to soverom og stue.

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

Bredbånd/kabel-tv inkl. i felleskostnadene

Parkering

Garasje plass (nr. 25) i felles oppvarmet garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 79697447

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og gass som hovedoppvarmingskilder. Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og gasspeis i stuen. Varmekabler på badet. Gassforbruk avregnes årlig av sameiets serviceleverandør AlfaOlis i forbindelse med service på gassanlegget og den enkelte eier vil motta faktura på sitt forbruk.

Energimerke

C

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 490 000

Omkostninger kjøper

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

138 640 (Omkostninger totalt)

150 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 640 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 643 340 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 377 785 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 511 139 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og evt. innvendig vedlikehold.

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.

Boenheten

Eierbrøk

61/1783

Felleskostnader inkluderer

Fyring (akonto), bredbånd/kabel-TV, parkering, kommunale avgifter, byggforsikring, driftskostnader og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 635

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 23 994

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Organisasjonsnummer

994 620 053

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av

felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (103 702,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (319 374,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikehold

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

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

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

Seksjonseier skal vedlikeholde ventilasjonsanlegg i leiligheten.

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

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

Dugnad

Rydde litt søppel rundt omkring etter vinteren, rake plener, kalke annenhvert år, pynte hekker/busker, gjødsle plen og busker, rense rista/sluket ved garasjeporten, feie asfaltganger.

Styret inviterer til ny dugnad hver vår før 17.mai.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 792, seksjonsnummer 25 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/792/25:

29.10.1965 - Dokumentnr: 15228 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:792

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1965 - Dokumentnr: 18390 - Erklæring/avtale

VEDR. MIDLERTIDIG TAKREKLAME OG MAST.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:792

Gjelder denne registerenheten med flere

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

18.08.2009 - Dokumentnr: 600634 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 61/1783

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for Steingrims vei 2-4 A-B (Tidligere Sandstuveien 39),
datert 17.07.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.07.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. 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.

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 MNOK 14. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

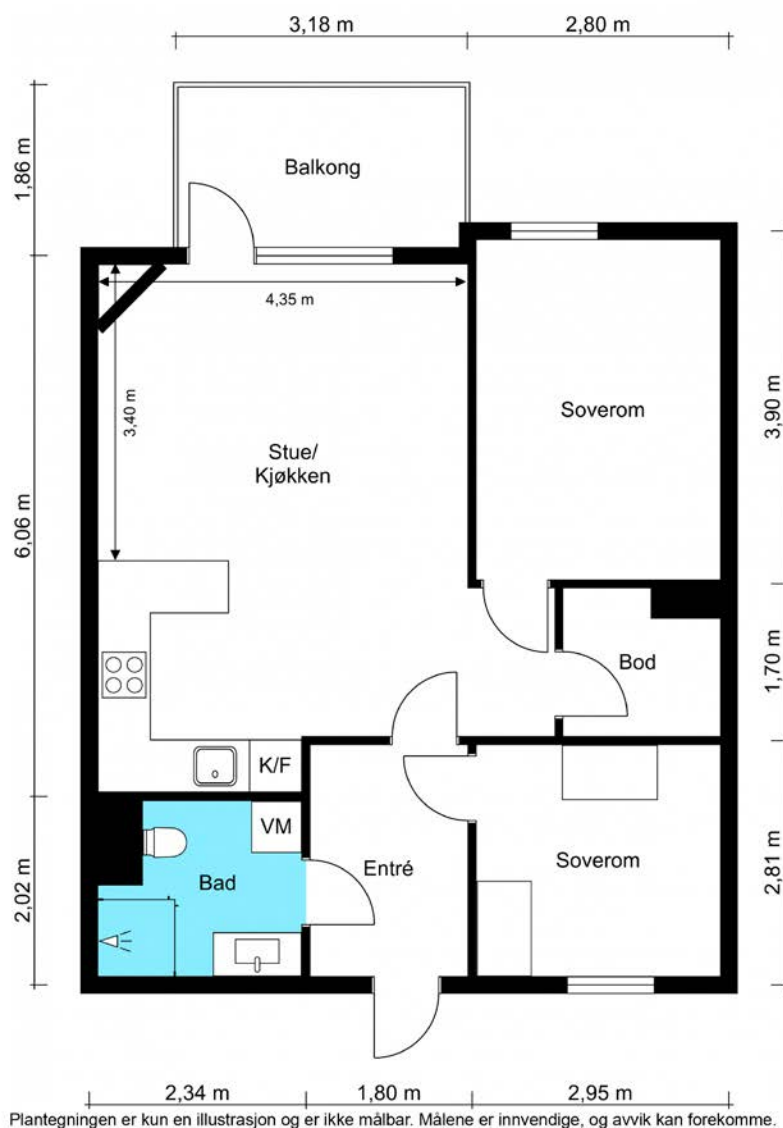
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

14.02.2026

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Velkommen inn !



Velkommen til visning i Steingrims vei 4A. En moderne leilighet fra 2009 med vannbåren varme og balansert ventilasjon.



Delikat og romslig stue med god plass til sofagruppe og ev. spisestue. Det er gasspeis som gir behagelig varme på kalde vinterdager.



Fra stuen er det hyggelig utsyn.



Store vinduer i stuen gir godt med lysinnslipp og bidrar til en god atmosfære i leiligheten.



Boligen har en lys og innbydende åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en romslig og sosial atmosfære.



Dette er et perfekt samlingspunkt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Balkongen



Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med god plass til sittegruppe, grill m.m.



På balkongen er det sol til langt på kvelden på fine sommerdager.

Kjøkken



Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til spise- og sofasonen.



Kjøkkeninnredning fra Sigdal (Strada) med god lagringsplass og benkplass. Praktisk halvøyløsning til frokostplass.

Hovedsoverom



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ev. klesskap.



Hovedsoverommet er lyst og behagelig, med lyse flater og vegger og parkettgulv som gir et varmt uttrykk til rommet.

Soverom II



På soverom II er det plass til seng, nattbord og klesskap.



Rommet har godt med klesskap.

Baderom



Lyst og pent baderom med fliser på vegger og fliser med varmekabler på gulv.



Det er dusjhjørne med glassdører og vegghengt klosset. Det er også opplegg for vaskemaskin på baderommet.

Entré



Leiligheten har en innbydende entrè som gir et godt førsteinntrykk med parkettgulv og lyse malte vegger.



Entréen har plass til klesopheng og ev. plass til et klesskap hvis man ønsker dette.

Annet



Sameiet har velholdte bygninger oppført i 2009 med fin teglsteinsfasade.



Boligen disponerer en garasjeplass (Nr. 25) i felles oppvarmet garasjeanlegg. Det er mulighet for montering av lader til elbil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Steingrims vei 4A

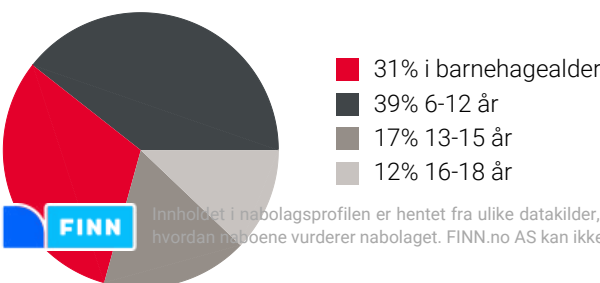
Offentlig transport

🚶 Brattlikollen T	1 min 🚶
Linje 4B, 4N	0.1 km
🚶 Brattlikollen	4 min 🚶
Linje 1, 4	0.3 km
🚶 Holtet	14 min 🚶
Linje 13, 19	1.2 km
🚶 Bryn stasjon	5 min 🚶
Linje L1	3.9 km
🚶 Oslo S	9 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km

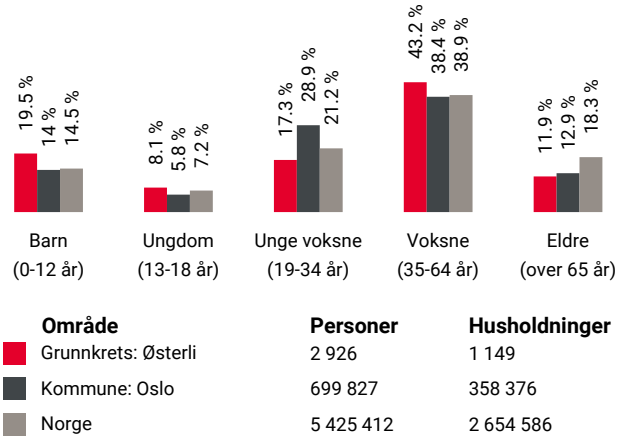
Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
585 elever, 26 klasser	1.2 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
550 elever, 32 klasser	1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
825 elever, 34 klasser	1.5 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	23 min 🚶
1060 elever, 44 klasser	1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	13 min 🚶
593 elever, 36 klasser	1.1 km
Lambertseter videregående skole	14 min 🚶
825 elever, 30 klasser	1.2 km
Kongshavn videregående skole	7 min 🚶
550 elever	3.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Bauneveien barnehage (1-6 år)	9 min 🚶
102 barn	0.7 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
36 barn	0.9 km
Tyrihans barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
57 barn	1.1 km

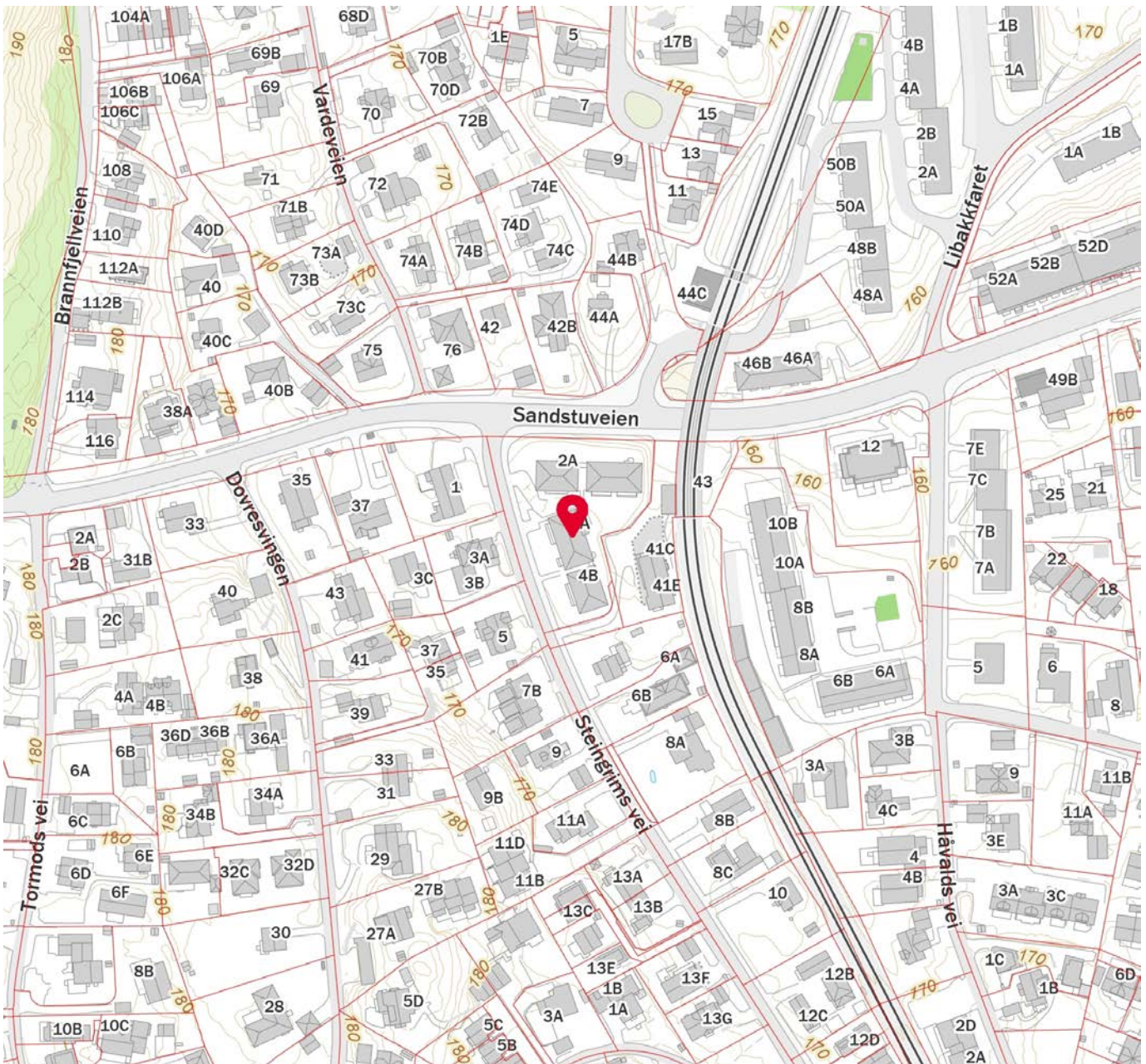
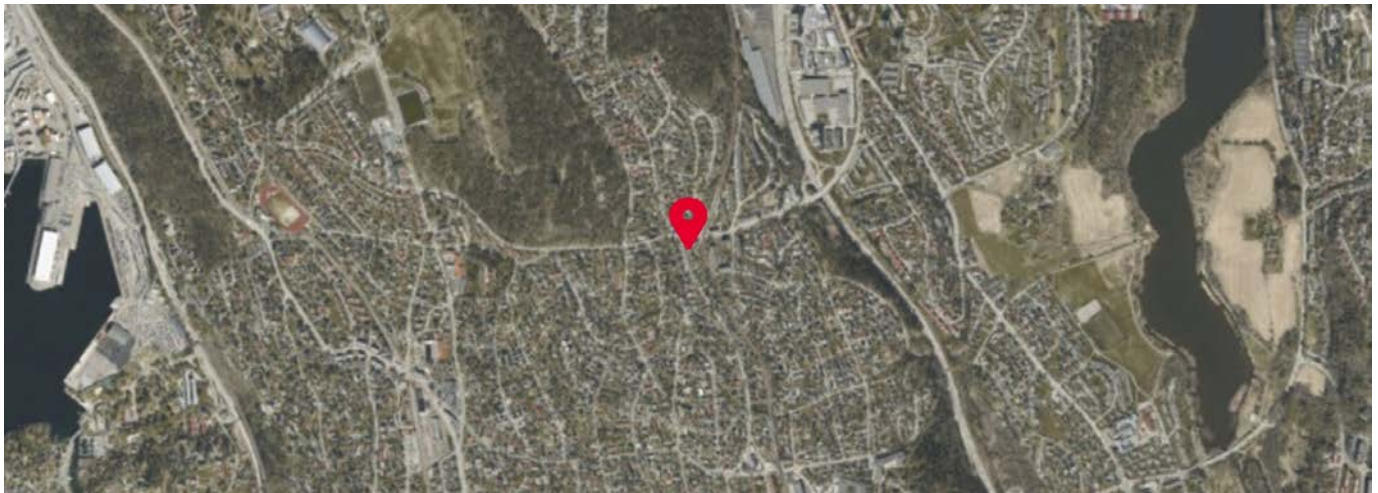
Dagligvare

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

Sport

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

📍 Steingrims vei 4A , 1185 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 792, snr. 25

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



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 22424-1372

Referansenummer: GW1290

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

 NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.

Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er opplyst av rekvisitt, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Gasspeis i stuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

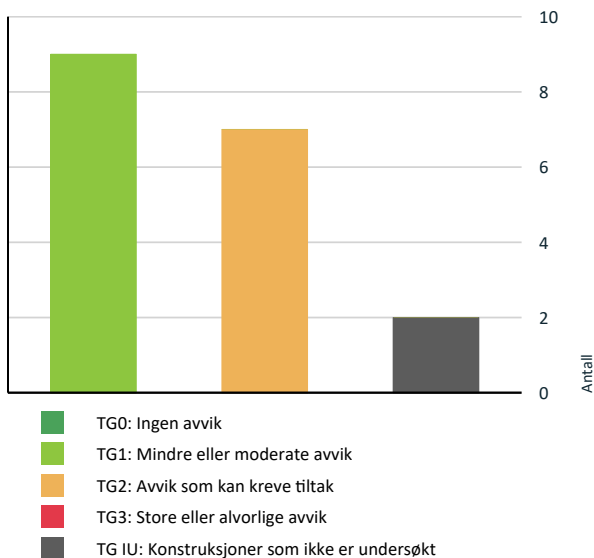
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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. 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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret.

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. Døren subber såvidt i terskel.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 6 m².

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

INNENDIG

TG IU Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen.

Tilstandsrapport

Ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

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

TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Byggeår.
Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Stekeovn.

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.

- Det er registrert eldre fuktpåkjønning på gulvet.
Skadene indikerer tidligere vannsøl.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra fordelerskap.

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

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2008.

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

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei, men en radiator i entré fungerer ikke.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at røropplegg som går til radiator i entré er frakoblet, og denne radiatoren er ute av bruk.
- Det er imidlertid lagt nyere rør til radiatorer i to soverom og stue. Ukjent hvorfor radiator i entré er koblet ut.

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

Sikringer av jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

2. 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

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

6. 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 På grunn av anleggets alder, og fravær av tilsyn ilt de fem foregående årene, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

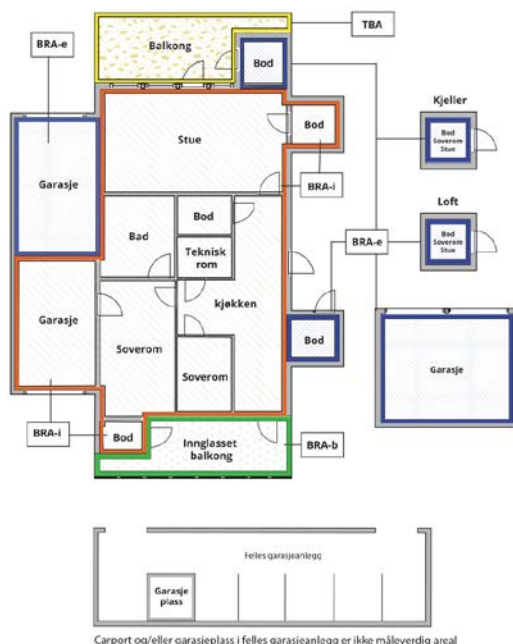
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	6
Kjeller		5		5	
SUM	61	5			6
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, bod, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Martin Sjønnesen (Utlånt nøkkel)	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	792		25	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Steingrims vei 4A							
Hjemmelshaver Holstad Odd Narve							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Thomas Holstad

Boligen

Steingrims Vei 4A
1185 Oslo

0301-160/792/0/25

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1009260010 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjente negative forhold.



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

Steingrims vei 4A, 1185 OSLO

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258099

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81869111

Gårdsnummer

160

Bruksnummer

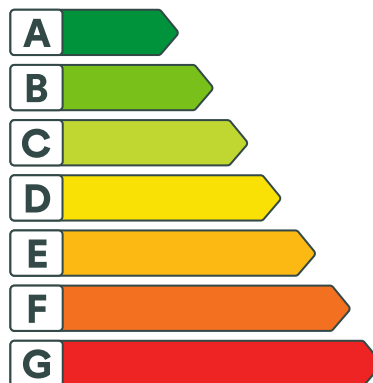
792

Seksjonsnummer

25

Bruksenhetsnummer

H0201



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

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet bruksareal

61,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

111,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

111,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 038 kWh



Steingrims vei 4A, 1185 OSLO



Detaljering

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



Steingrims vei 4A, 1185 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte



Spørsmål om energiattesten

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

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>

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

<https://www.enova.no>

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/Lambertseter
c/o Skjøren & Partners AS
Østensjøveien 79
0667 OSLO

Att: Rune Herberg

Oslo, 09.02.2026

Deres ref: 1009260010

Vår ref: 412-1-25

Eiendommens navn: Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

gnr 160 bnr 792snr 25 i OSLO kommune

Adresse: Steingrimsvei 2-4, 1185 OSLO

Org. nr.: 994620053

Selger: Holstads bo, Odd Narve

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 79697447

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

Månedlige kostnader:

Bredbånd	kr	459,00
Parkering	kr	100,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	5 076,00

Totalt	kr	5 635,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 23 994,00
Andel gjeld:	kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

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

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

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

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

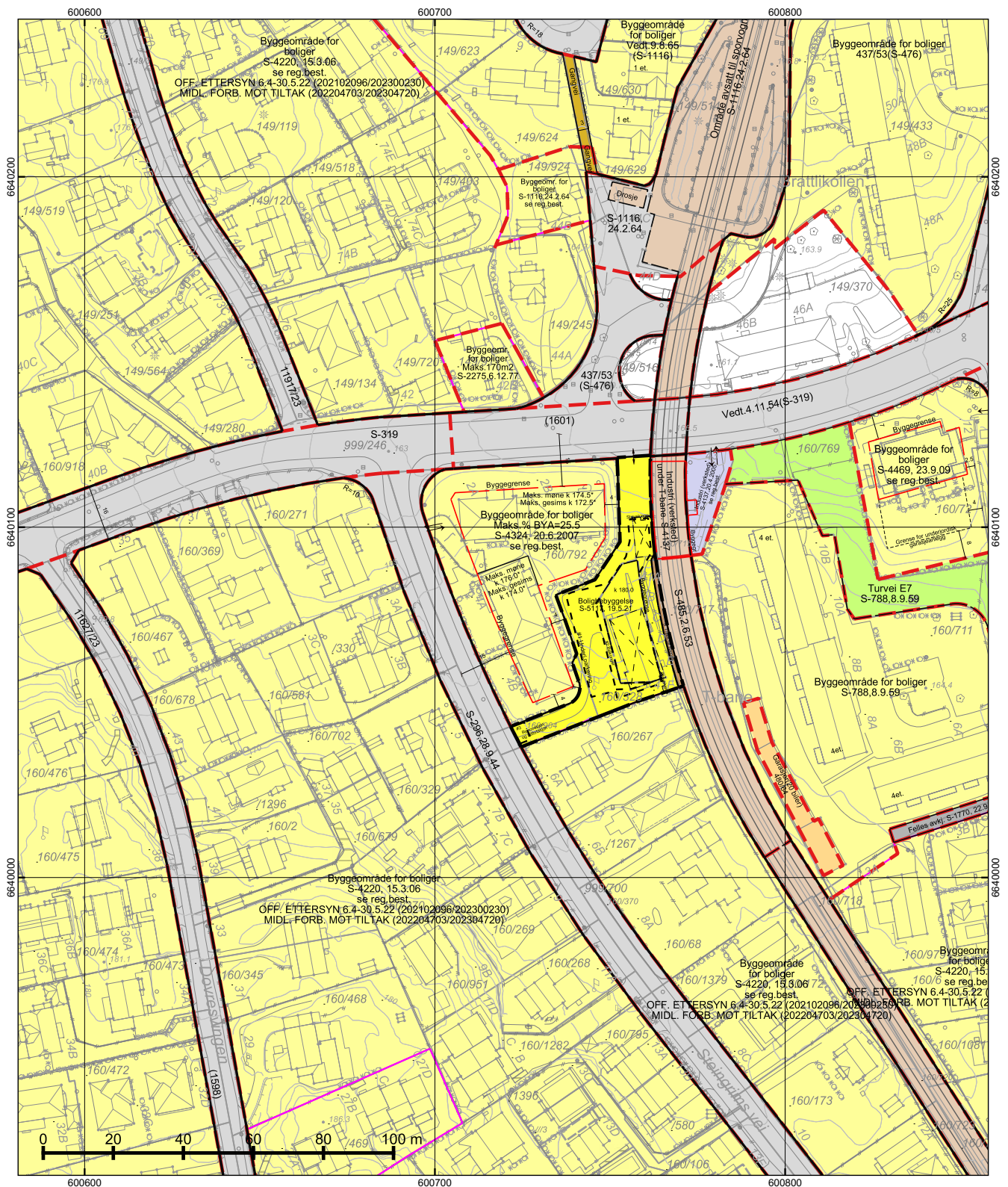
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

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

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

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 09.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152860/ 86526403

Adresse: Steingrims vei 4

Gnr/Bnr: 160/792

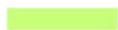
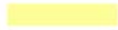
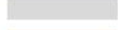
Deres ref.:

Kommentar:

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.

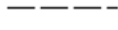
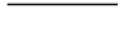
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

 70 - Felles avkjørsel
 76 - Felles underjordisk anlegg
 312 - Fortau
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 913 - Formåavgrensning
 930 - Reguleringslinje
 964 - Regulert u-gradgrense
 Formålgrense

 Foreløpig plan
 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse
 Byggegrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert stoyskjerm
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Tid: 10. april 2025 kl. 18.00

Sted: Garasjen i Sameiet Steingrims Vei 2-4, 1185 Oslo

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 2. april 2025

på vegne av styret i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 31 seksjoner.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79697447.

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

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

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

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

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

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

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

Budsjett 2025

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

Oslo, den 2. april 2025

Styret i Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

Resultatregnskap

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

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

Balanse

Boligsameiet Steingrims Vei 2-4

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

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

Tord Moberg Jarning
Styrets leder

Edward Ledezma Fure
Styremedlem

Jing Gu
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Andre fordringer

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

Note 10 Bankinnskudd

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

Note 11 Egenkapital

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

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

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

Note 12 Disponible midler

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

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

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

Til årsmøtet i

Sameiet Steingrims vei 2-4

Oslo, 25. mars 2025

14652

13033

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

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

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

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

Oslo, 25. mars 2025



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

SAK 4.a: Ny fellesavtale for bredbånd og TV

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

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

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

Viken Fiber:

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

Telia:

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

Forslag til vedtak:

Vedtak utarbeides under årsmøtet.

Styrets innstilling:

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

Tilbud kollektiv avtale til Boligsameiet Steingrims vei 2-4

25. feb. 2025, 16:55

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

Viken Fiber – Altibox – Lyse

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

Kundeforvaltning

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

Infrastruktur og utstyr hos sluttkunde

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

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

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

Altibox Flex – Grunnpakke

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

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

Priser på kollektive tjenester

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

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

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

Ny Ekomlov

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

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

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

Presentasjon av tilbud og valg av løsning

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

Vi ser frem til en videre dialog og avklaring.

Vennlig hilsen

Eilev Bye

Salgsansvarlig Nybygg - Storkunde

Viken Fiber

Mobil: +4790920107

Epost: eilev.bye@vifiber.no



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



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

Andreas Kleiberg / Heat Agentur

Fellesavtale Flex M

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

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

Ønsker du å oppgradere til en større pakke?

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

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

Det er også mulig å oppgradere med disse

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



Fiberbredbånd fellesavtale

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

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

Oppgrader med tv-pakke

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

Andreas Kløiberg / Heat Agentur

Hvorfor velge Altibox?

1. Suverene produkter, levert lokalt

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

2. Hver beboer velger selv

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

3. Best i test

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



Tilbud fra Telia

Kollektiv Flex-avtale til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativt forslag til ny kollektiv avtale

Alternativ 1: Flex Universal 100

Pris per husstand/mnd: Kr 549,-

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

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

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

Individuelle oppgraderinger faktureres direkte fra Tella til den enkelte husstand.

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

Tilbudet har en gyldighet på 60 dager.

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

Alle husstander tilknyttes avtalen.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen
Key Account Manager nye kunder, Telia Norge AS
Mob: 98834047
E-post: eirik.nordahl-Olsen@telia.no

Pris for individuell oppgradering utover den kollektive avtalen:

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

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

Eirik Nordahl-Olsen

Oslo, 20 Desember 2024



Internett og TV – med full valgfrihet

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

Fritt valg!

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

Telia Flex Universal 100s

Kun internett

Maks fart for hjemme-kontor og gaming.

750 Mbps
Uten TV.

Surf, strømming & TV

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

1) **100 Mb +**

TV & Strømming m/
50 poeng

2) **250 Mb +**

TV & Strømming m/
30 poeng

3) **500 Mb +**

TV & Strømming m/
5 poeng

Kun TV

Det beste av TV, strømming og underholdning.

Telia Play **110 poeng**

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



Tilbud fra Telia

Kollektiv Flex-avtale til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativ 2: Flex Bredbånd 1000 Standard

Pris per husstand/mnd: Kr 459

For beboere med strømning og bredbånd:

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

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

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

Tilbudet har en gyldighet på 60 dager.

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

Alle husstander tilknyttes avtalen.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen
Key Account Manager nye kunder, Telia Norge AS
Mob: 98834047
E-post: eirik.nordahl-Olsen@telia.no

Eirik Nordahl-Olsen

Oslo, 20 Desember 2024



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

Tilbud fra Telia

Kollektiv 1000Mbps til Boligsameiet Steingrimsvei 2-4

Alternativt forslag til ny kollektiv avtale

Alternativ 3: Kollektiv 1000 Mbps

Pris per husstand/mnd: Kr 379,-

Bare bredbånd – 1000 Mbps

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

Kollektiv avtale inkluderer nytt modem med smart wifi.

Individuelle oppgraderinger faktureres direkte fra Telia til den enkelte husstand.

Pris for individuell oppgradering utover den kollektive avtalen:

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

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

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

Tilbudet har en gyldighet på 60 dager.

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

Alle husstander tilknyttes avtalen.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål om tilbudet.

Med vennlig hilsen

Eirik Nordahl-Olsen

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

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

Eirik Nordahl-Olsen

Oslo, 20 Desember 2024



Telia Smart Wifi for fibernett

Ruter for fibernett (inkludert)

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



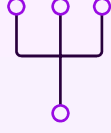
Nettverksstatus

Kunde kan se nettverksstatus både på hele nettverket



Kart over nettverket

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



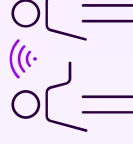
Endre nettverksnavn og passord

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



Oppsett av gjestenettverk

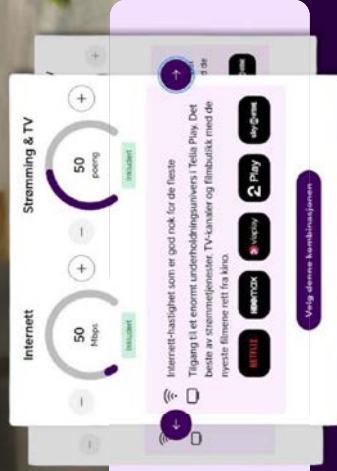
Kunde kan sette opp et gjestenettverk som kan brukes av gjester som ikke skal være koblet på hjemmenettet



Et godt valg for beboere og styret

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

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



Enkel hjelp til styret

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

Tryggere bruk

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

Bedre nett

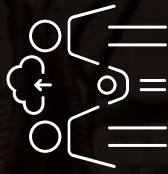
Landsdekkende fasnett og først med 5G. Raskt nett og moderne utstyr gjør det lett å koble på

Flere fordeler

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



Inkludert i bredbåndsabonnementet: Trygg på nett



Foreldrekontroll og virusbeskyttelse

Trygg nettsurfing på alle enheter, også for barna



ID-tyverforsikring og webhjelp

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



Telia Sky

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

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

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

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

Dette gjelder Telia Sky; Sikker lagring av bilder og dokumenter, ID-Tyverforsikring og webhjelp og sist men ikke minst Nettsikkerhetspakke fra F-secure. Med Trygg På Nett får du alt fra forebyggende rådgiving til advokat hjelp om uhelet skjer.

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



Sannsynligvis Norges råeste strømme- og TV-tilbud

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

Strømming og TV i ett abonnement

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

Valgfrihet

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

Mulighet til å se hvor du vil

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

Slik funker TV-poengene

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

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

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



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



De store strømmetjenestene

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

NETFLIX

50 poeng

HBOMAX

30 poeng



45 poeng

skySHOWTIME

20 poeng

2 Play

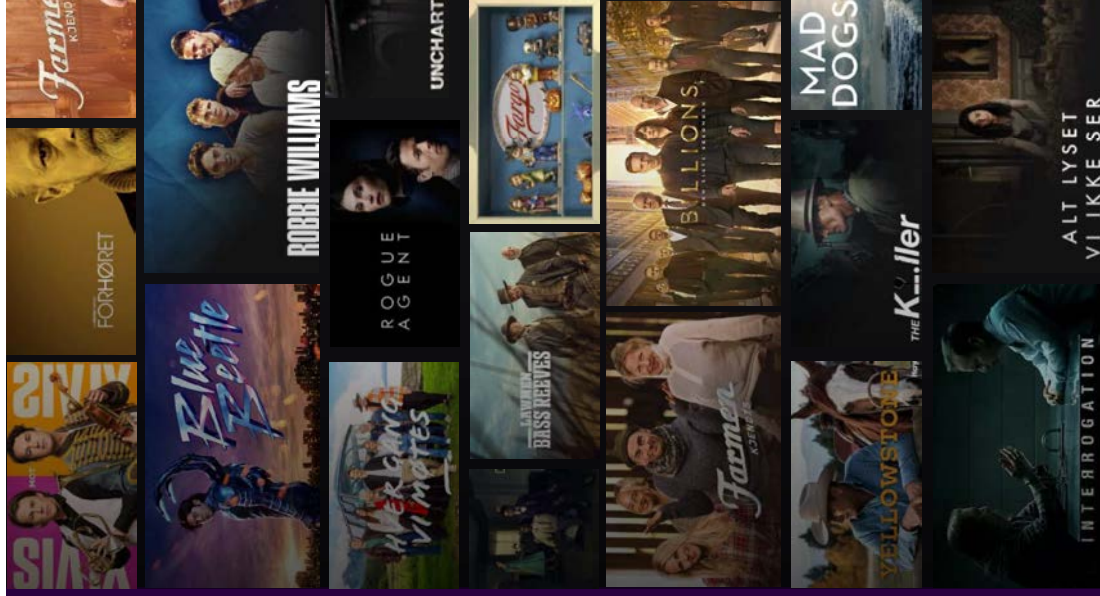
Basis uten reklame

20 poeng

prime

30 poeng

Over 100
strømmetjenester
og kanaler





Fast innhold

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





2 Direkte

2 Zebra

2 Nyheter

2 Livsstil










LOKAL-TV

Heim




0 poeng

2 Play

Basis med reklame

NORSKE FILMER

NORDISK FILM





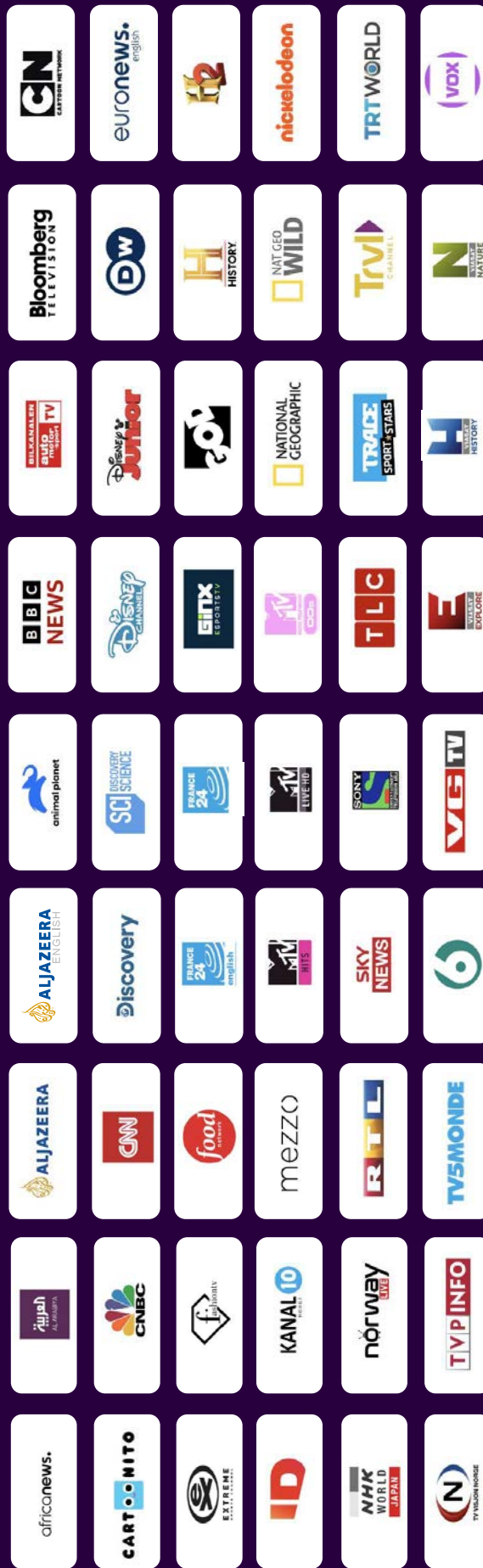
32



Valgt innhold

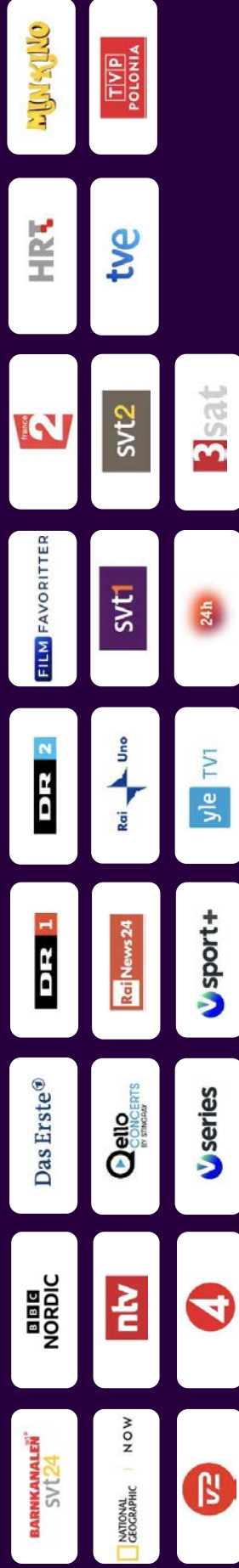
Velg inn favorittene med TV-poengene. Det er ingen bindingstid, se film på Netflix på fredag og bytt til HBO og seriemaraton på lørdag. Hver og en kan også når som helst kjøpe flere TV-poeng!

1 poeng



Telia Play Valgt innhold

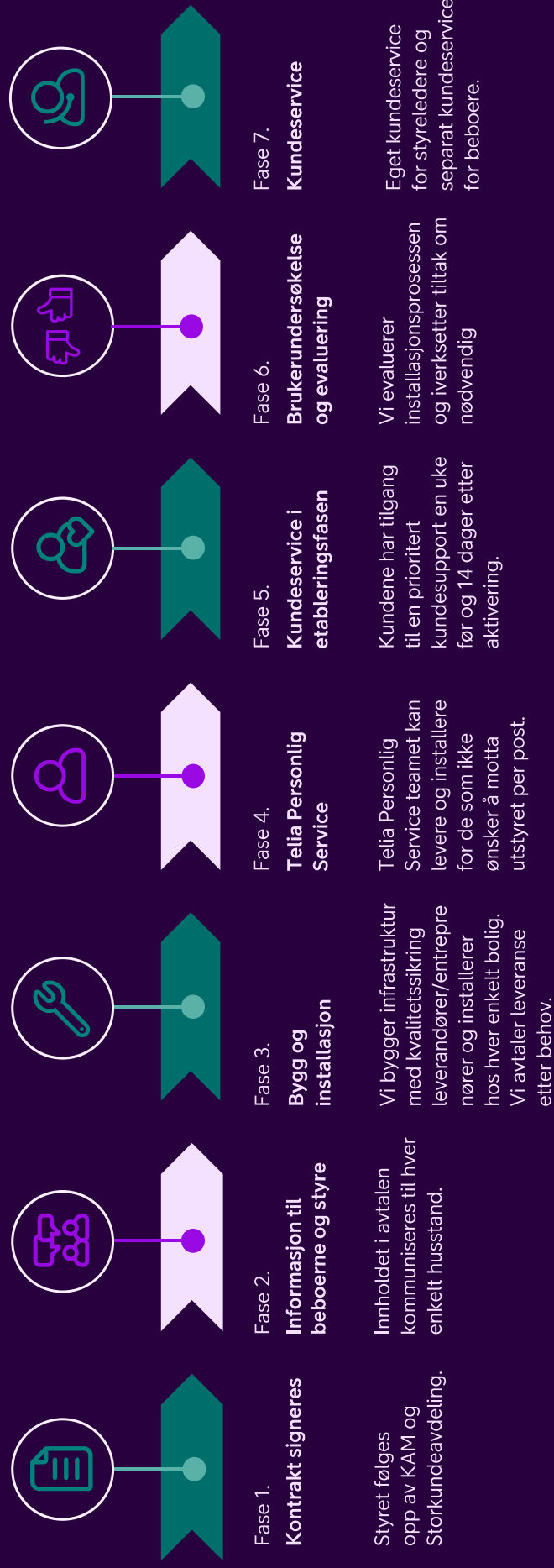
2-9 poeng



10-50 poeng



Etableringsprosessen med Telia Personlig Service



Arbeid i nett

Entreprenør bygger/oppgraderer boligselskapets nett

Installasjon av husstander

Entreprenør besøker alle husstander og foretar nødvendige monteringer.

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

Bakgrunn for sak:

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

Forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller: **Eva Jensrud**

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

Oppgaver:

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

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

Forslagsstiller: **Eva Jensrud**

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

Budsjett Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 for 2025

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

Budsjett Boligsameiet Steingrims Vei 2-4 for 2025

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

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

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

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

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

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

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

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

4. Innkomne forslag

a. Ny fellesavtale for bredbånd og TV

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

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

b. Flomsikring

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

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

c. **Orienteringssak - dugnad**

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

d. **Orienteringssak – gjesteparkering**

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

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

5. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

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

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

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

Oslo 10. april 2025

Simen Solbu Stangebye
møteleder

Per Martin Brandt-Hansen
seksjonseier

V E D T E K T E R
FOR
BOLIGSAMEIET STEINGRIMSVEI 2- 4
Sist revidert i ordinært årsmøte 11. mars 2024

§ 1 – Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

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

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

§ 2 – Organisering av sameiet og råderett

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

Bruksenheten for bolig består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

samt en eller flere tilleggsdeler som består av

- sportsbod
- biloppstillingsplass i garasjekjeller

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal.

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

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

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

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

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

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

§ 3 –Felleskostnader, ansvar utad

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

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

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

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

Sameiebrøken er i seksjonsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA-areal.

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

§ 4 – Vedlikehold

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

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

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

Seksjonseier skal vedlikeholde ventilasjonsanlegg i leiligheten.

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

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

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

§ 5 – Vedlikeholdsfond

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

§ 6 – Registrering av seksjonseiere

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

§ 7 – Styret

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

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

Samtlige styremedlemmer skal delta ved fordeling av styrehonoraret.

§ 8 – Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9 – Om styremøtet

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

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

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

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

§ 10 – Årsmøtet

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

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

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

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

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

§ 11 – Saker som behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 12 – Møteledelse, årsmøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

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

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

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

§ 13 – Om årsmøtet

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

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

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

§ 14 – Revisjon og regnskap

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

§ 15 – Forretningsfører

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

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

§ 16 – Mislighold

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

§ 17 – Fravikelse

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

§ 18 – Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19 – Endringer i vedtektene

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

§ 20 – Habilitetsregler for og styret

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

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

§ 21 – Forholdet til lov om eierseksjoner

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

♦ ♦ ♦ ♦



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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.



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: Steingrims vei 4A
1185 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

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 viderefremidlet 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