NORDVIK

Steinspranget 31

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Steinspranget 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.12.2025









Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 2 roms hjørneleilighet i toppetasjen | Overbygd balkong 7 m² | Kjøkken fra 2020 | Vinduer fra 2022

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**4 237 723,-**
Fellesgjeld	**328 131,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 275,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

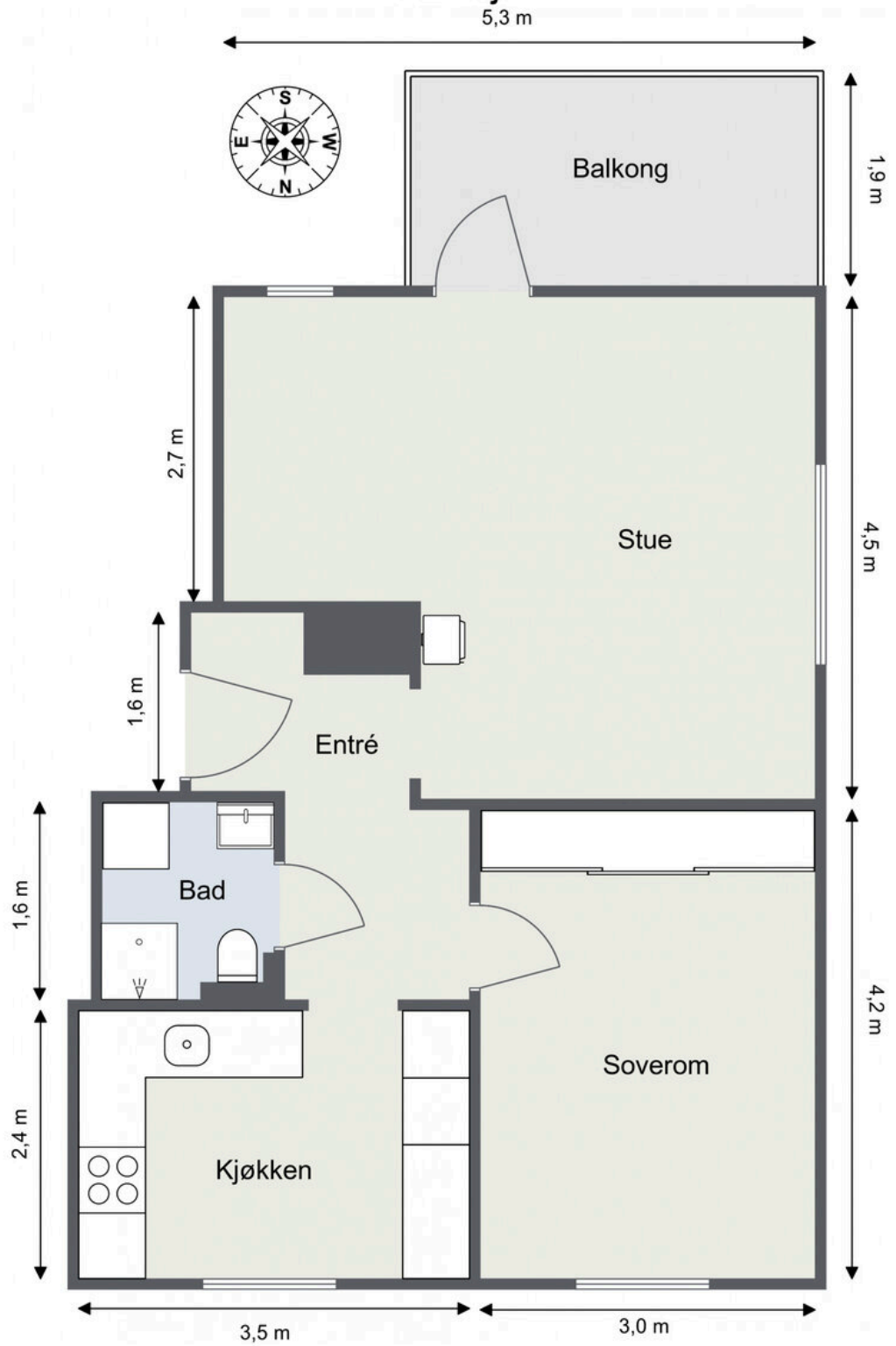
Kort fortalt

Kenny Nguyen v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Steinspranget 31. En lys, velholdt og gjennomgående 2 roms leilighet med god og lettmøblert planløsning. Boligen inneholder entré, flislagt bad, separat kjøkken og romslig stue med naturlig soneinndeling for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 m² som gir et hyggelig utemiljø store deler av året. Kjøkkenet er oppgradert i 2020 med glatte fronter, laminat benkeplate, komfyrvakt og integrerte hvitevarer. Badet er rehabilitert i 2007 og har varmekabler. Vedovn i mursteinspipe gir ekstra lun stemning. Gode oppbevaringsmuligheter med bod på loft og to boder i kjeller. Kort vei til ulike kollektivmuligheter, nærbutikk og Lambertseter Senter

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm
































HOME
TRAMONTINA




































31


NARVESEN


Bergkrystallen
4 Vestli via Majorstuen (spor 2)
1 Frognerseteren (spor 1)


REMA 1000
TIEN BONUS MED APPEN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0224/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Steinspranget 31, 1156 OSLO
Gnr 159, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 198 i Steinspranget Borettslag, org.nr. 947991639

Selger
Anne Cathrine Mc Namara

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
328 131,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 228 131,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 237 723,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 247 023,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

ALH: 7 kvm. Loft.

Innhold
3. Etasje: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken
Loft: Bod
Kjeller: Bod, Bod 2

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,
veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering
Det medfølger ingen parkering, men borettslaget har parkeringsplasser som leies ut og tildeles etter venteliste. Flere av disse plassene har lademulighet for el-bil. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg, Full rehabilitering av bad. 08.11-2007

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg 07.11-2007 Utskiftning av rørføring som betjener baderom, påstøp,
elektriske varmekabler Membran og fliser på alle veggflater.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg Rehabilitering av bad.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl, bordkledning
og malte flater. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt
tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt
utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en
oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det
følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger

er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Overbygd balkong på 7 m² med utgang fra stue.
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens
forskriftskrav.

TG2 - Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
· Enkelte dører må justeres.

TG2 - Bad - Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket har panel.
Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
· Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
· Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

TG2 - Sluk, membran og tettesjikt:
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og
sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og
fuktskader.

TG2 - Bad - Ventilasjon:
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
· Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer
montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor
avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan
gjennomføres.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro
og stekeovn. Komfyrvakt.
Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved
oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
· Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer
montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor
avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan
gjennomføres.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i luke i
tak på bad.
Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg
ansees dette som tilfredsstillende.
Vurdering av avvik:
· Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
· Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG2 - Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser
som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18
inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av
offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse

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

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

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt
rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig
utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert
elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider
på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale
Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med
avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel
termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens
elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på
kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk
samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,
allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget
ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse
og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales
det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar
TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende
kunnskap om anlegget.
Tiltak kan forkomme.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Murvegger.
Årstall: 2007 Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
· Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta
hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
· TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Det gjøres oppmerksom på at taklampe i spisestue ikke medfølger.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Badet har elektriske varmekabler i gulv.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 275,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Kommunale avgifter, strøm fellesareal, felles forsikring, drift og vedlikehold, diverse honorarer.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Styret vedtok i møte oktober 2025 å øke felleskostnadene med 3,6% fra 1.1.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 112 448,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 449 790,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 270 andelsleiligheter.
Steinspranget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947991639, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Alle fellesvaskeriene kan benyttes av alle beboere.

Vibbo.no er beboerportalen til borettslaget.

Vedlikeholdshistorikk:

2024/2025
- Sluttbefaring og ettårsbefaring av Vedlikeholdsprosjektet. Avdekking av feil og mangler som skal rettes opp av underentreprenører.
- Beplantning av fellesarealer (etter Vedlikeholdsprosjektet) – Ferdigstillelse
- Beslutning om utskiftning av tak over verandaer i toppetasjen

2023/2024
- Vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, calling, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere).
- Sluttføring av Vedlikeholdsprosjektet (sluttbefaringer av delprosjekter)
- Beplantning i borettslaget etter avslutning av Vedlikeholdsprosjektet (komité opprettet – Innhenting og vurdering av tilbud, samt beslutning av omfang og leverandør.
- Utskifting av ventiler i alle varmtvannsberedere
- Kontroll av El-anlegg – Rapport mht. nødvendige tiltak som utbedres (TG1 og TG2)

2022/2023
- Vedlikeholdsprosjekt (tak, fasader, vinduer/balkongdører og oppganger, samt kontinuerlig informasjon og tilbakemeldinger til andelseiere).
- Fjerning av hekker under/rundt verandaene

- Etablering av elvestein rundt blokkene

2021/2022
- Kontrollert EL-anlegg – Rapport for vedlikehold
- Etablert div. sykkelskur (i gamle tørkestativ)
- Utskiftning av inntaksventiler for vann inn til blokkene
- Lokalisert og merket alle stoppekraner til blokkene
- Ferdigstilt utskiftning av brannvarslere og pulverapparat

2020/2021
- Kontrollert og utbedret tak, piper m/beslag og vindskier
- Nytt digitalt låssystem inngangsdører
- Utbedring varmvannsberedere – utskiftning av kraner og tilbakeslagsventiler
- Utskiftning feieluker (kjeller) i alle enheter
- Inspeksjon m/ rapport lekeplass – Avvik utbedret
- Utskiftning brannvarslere og pulverapparat (ny avtale)

2019/2020
- Utskifting av takvinduer trappeoppganger
- Oppussing/utbedring av fasade, blokk SP 7-15
- Oppgradering av 26 biloppstillingsplasser til ladbare plasser (feltene; 3, 5 og 8).

2018/2019
- Utredning i forhold til ladeplasser

2017/2018
- Utskifting av stikkvannsledning fra nr. 25 til kommunalt nett

2016/2017
- Rensing av avløpsrør ut fra borettslaget til kommunalt rørnett
- Fasadevask

2015/2016
- Rensing av ventilasjonssjakter

2013/2014
- Opparbeidelse av 48 nye biloppstillingsplasser, samt sanering i eksisterende parkeringsfelt.
- Byttet belysning i alle oppganger.
- Totalrehabilitering av lekeplassen.
- Ny trapp ved Steinspranget 8 og 47.

2012/2013
- Byttet tørketromler i fellesvaskeriene i nr. 16, 32 og 37.

2011/2012
- Nye pulverapparat og røykvarslere (10 års levetid på batteri).

2009/2010
- Oppgradering av 3 fellesvaskerier i nr. 16, 32 og 37.

2009/2010
- Full gjennomgang av dørtelefonanlegg

2008/2009
- Rehabilitering av våtrom, med oppussing av alle bad og utskifting av rørsystemer.
- Installering av felles varmtvannsberedere i kjellere.

2006/2007
- Overflatebehandling av vinduer samt stålkonstruksjoner, golv og panelte felt på balkonger og rensing av fasadepartier.

2005/2006
- Ny beplanting rundt Steinspranget 7 – 23.

2004/2005
- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledingene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 7 – 23.
- Ny beplanting rundt blokkene Steinspranget 33 - 47.

2003/2004
- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledingene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 33 – 47.
- Tette alle pipeåpningene med netting.

2001/2002
- Skiftet dørtelefonanlegg i samtlige oppganger og leiligheter.
- Satt beslag på alle piper
- Skiftet takvinduer på loftene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 328 131,-pr. 05.12.2025

Lånenummer: OBOS02-98208000578
Restsaldo: 17.866.490,-
Restløpetid: 15 år
Renter: 5,45 %
Andel fellesgjeld: 65.906,-
Andel kapitalkostnader: 539,-
IN-ordning: Nei

Lånenummer: OBOS03-98208231715
Restsaldo: 76.263.705,-
Restløpetid: 37 år 5 mnd.

Renter: 5,30%
Andel fellesgjeld: 281.326,-
Andel kapitalkostnader: 1.470,-
IN-ordning: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2024 et årsresultat på –1 103 521 kroner, mot –22 340 827 kroner året før. Driftsinntektene utgjorde 14 472 668 kroner, mens driftskostnadene var 10 488 392 kroner. Underskuddet skyldtes hovedsakelig økte renteutgifter på lån på 96 523 224 kroner samt etterarbeid etter rehabiliteringsprosjektet. Til tross for dette økte likviditeten, og disponible midler var 4 920 121 kroner per 31.12.2024. Budsjettet for 2025 er basert på uendrede felleskostnader (15 295 000 kroner) og et forventet årsresultat på –1 079 540 kroner. Økonomien vurderes som stabil med positiv likviditet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Andelseier må søke styret om tillatelse til dyrehold.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2085400

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 34 600 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.1994 og gis på grunnlag av utvendig rehabilitering.
Det foreligger ferdigattest datert 03.06.2009 og gis på grunnlag av endring/rep av byg. tek inst - utskiftning av sluk, røropplegg ifm. rehab av våtrom.

Det foreligger byggetegninger datert 27.10.1953. Disse stemmer i stor grad overens med dagens bruk av boligen med unntak av at dør til soverom har endret palssering og at det er fjernet dør mellom entre og stue.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bygeområde for boliger under S-438, datert 16.05.1952. Borettslagets eiendom grenser til friområde i øst. Også øst for eiendommen ligger det område som er regulert til Rodetomt for tekniske etater og spesialområde (kommunalteknisk anlegg) med bestemmelse S-438 og S-2478.

Følgende reguleringsplaner gjelder for området:
45752 Vedtatt: 07.10.1952 Formål: Bolig m.tilh. anlegg
44465 Vedtatt: 24.08.1965 Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
V220757N2 Vedtatt: 22.07.1957 Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig gang-/sykkelvei, Offentlig kjørebane/veigrunn
13653 Vedtatt: 24.03.1953 Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Måle- og avstandslinje
V041154N2 Vedtatt: 04.11.1954 Formål: Felles garasjeanlegg/p-hus
S-4307 Vedtatt: 27.04.2007 Formål: Offentlig/allmennyttig
S-4319 Vedtatt: 20.06.2007 Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Måle- og avstandslinje

Byggesaker i området:
Det er gitt rammetillatelse til oppføring av brakkebygg ved Avstikkeren 5. Se saksnr. 202458547 for mer informasjon.

Langbølgen 22 med flere - Dialogfase før offentlig ettersyn - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole
Saksnummer: 202107988 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.05.2021
Hensikt: Oslobygg KF foreslår å omregulere Lambertseter skole for å utvide skolen fra dagens 660 til 900 elever. Det foreslås å rive tre bygg, hvorav ett har verneverdi, og oppføre tre nye bygg i 2 og 3 etasjer.

Se vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser for ytterligere informasjon.

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

301/159/131:
09.12.1986 - Dokumentnr: 80711 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

26.10.1953 - Dokumentnr: 14163 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Naborabatt kr. 5 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 04/01 kr. 3 900,-
Visningshonorar 05/01 kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører fra kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 138 358,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. desember 2025

Ansvarlig megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Steinspranget 31

Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	9 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.)	454 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 3.9 km

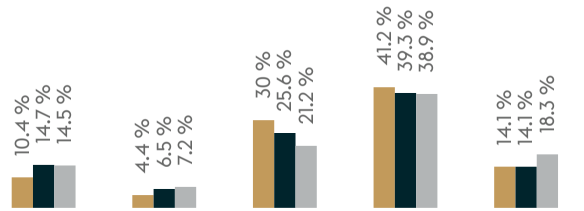
Offentlig transport

Bergkrystallen	Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Bergkrystallen T	Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Sæter	Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	8 min 4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.1 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å...	83 barn	5 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år...	216 barn	7 min 0.5 km
Marmorberget barnehage (1-5 år...	79 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Avstikkern balløkke	5 min
Lambertseter idrettsanlegg	6 min
SATS Lambertseter	13 min
EVO Lambertseter Senter	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Steinspranget 31, 1156 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 131
Andelsnummer 198

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1964 **Referansenummer:** VQ1201

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med tegl, bordkledning og malte flater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

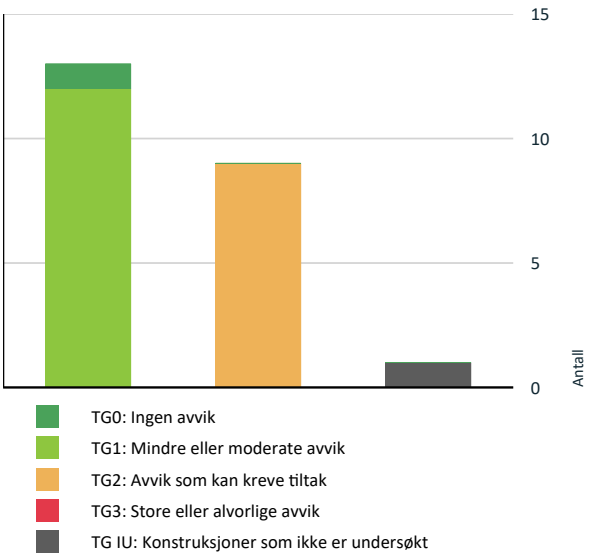
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

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

	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 7 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt borettslaget for ytterligere informasjon.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge eier : S-Bygg, full rehabilitering av bad. 08.11-2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i luke i tak på bad.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget.

Tiltak kan forkomme.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	52			52	7		52
Loft		5		5		7	12
Kjeller		7		7			7
SUM	**52**	**12**			**7**	**7**	**71**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Anne Cathrine Mc Namara	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	131		0	34607.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Steinspranget 31

Hjemmelshaver
Steinspranget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STEINSPRANGET BORETTSLAG	947991639			Mc Namara Anne Cathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
198

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VQ1201

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mc Namara, Anne Cathrine	9578-5998-4-806754	2025-12-10 11:54:03

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
10. des. 2025

Oppdragsnummer
64-0224/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinspranget 31, 1156 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Anne Cathrine Mc Namara

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2085400
Forsikret i: OBOS Forsikring/ls

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg, Full rehabilitering av bad. 08.11-2007

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg 07.11-2007 Utskiftning av rørføring som betjener baderom, påstøp, elektriske varmekabler Membran og fliser på alle veggflater.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: S-Bygg Rehabilitering av bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kk K

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: l

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: liii

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0224/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mc Namara, Anne Cathrine	**2025-12-10**

Identifikasjon

bankID Mc Namara, Anne Cathrine

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Velkommen som andelseier i Steinspranget Borettslag

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

Her følger litt informasjon fra styret og husordensreglene.

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

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

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

Husordensregler
for
Steinspranget Borettslag

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

INNLEDNING

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

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

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

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

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

1. UTVENDIGE ORDENSREGLER

1.1
All bilparkering skal skje på oppmerkede plasser. Reparasjoner av biler og motorsykler, når det medfører støy, oljesøl eller annen ulempe, er ikke tillatt på lagets område. Se også pkt 10. Parkering i Steinspranget Borettslag

1.2
Fotballsparking, ballkast og andre leker som kan volde skade på eiendom, er ikke tillatt i umiddelbar nærhet av bygningene.

1.3

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

1.4
Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av vaktmestertjeneste og beboerne i fellesskap.

1.5
Mat må ikke legges eller kastes ut til fugler slik at dette trekker rotter og mus til eiendommen.

1.6
a)
Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

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

1.7
Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tepper.

1.8
Markiser og balkongskjermer må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle skader dette påfører bygningene.

1.9
Det er ikke lov å sette opp parabolantenner eller liknende utvendige installasjoner.

1.10
Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt andelseier, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

1.11
Utplassering og bruk av lekeapparater i fellesområdet

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

2. Utsettelse og bruk av lekeapparater må tidsbegrenses til å gjelde:
   a. Hverdager: Kl. 14.00 – 20.00
   b. Lørdager, søndager og helligdager: Kl. 10.00 – 20.00

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

2. INNVENDIGE ORDENSREGLER

2.1
Utgangsdøren skal alltid være låst. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører.

2.2

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

2.3
All lek i trapperom, kjeller og loft er forbudt.

2.4
Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting.

2.5
Av hensyn til brannsikkerhet skal oppgangen være fri for gjenstander. Der er derfor ikke lov å sette skostativ og liknende i trapperommet. Gjenstander i oppgangen vil bli fjernet uten forutgående varsel.

2.6.
Ved fjerning av flyttbare løsøregjenstander som er plassert i fellesareal inne og ute, vil gjenstandenes eier bli belastet med de faktiske utgifter som påløper borettslaget i forbindelse med fjerningen, samt et administrasjonsgebyr på kroner 500,-.

3. BESTEMMELSER OM RO OG ORDEN I LEILIGHETENE

3.1
Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 (lør, søn- og helligdager mellom kl. 22.00 og kl. 09.00).

3.2
Skal man ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som varer utover det tidspunkt det skal være ro, skal naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn.

3.3
Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 08.00 (lør- søn- og helligdager mellom kl. 22.00 kl 09.00). Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

3.4
Snekring, banking, boring eller annen sjenerende støy må ikke forekomme i tidsrommet fra kl. 20.00 til kl. 07.00 på hverdager (lør-, søn- og helligdager fra kl. 18.00 til kl 09.00) og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

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

3.5
Ved bruk av musikkanlegg må det tas rimelig nabohensyn. Vi henviser til punkt 3.1.

4. DYREHOLD

4.1
Det er ikke tillatt å holde dyr.
Dette gjelder allikevel ikke dersom det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2
Andelseier må søke styret om tillatelse til dyrehold. Før søknad om dyrehold sendes styret må andelseier skriftlig orientere alle beboere i oppgangen med begrunnelse for søknaden om dyreholdet. Når styret har mottatt søknaden vil alle andelseierne i oppgangen bli kontaktet av styret for å avklare om det er innsigelser mot dyreholdet. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.

4.3
Ved dyrehold skal reglementet for dyrehold følges. Reglementet ligger bak.

4.4
Dyr skal til en hver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom.

4.5
Det er kun lov med "innekatt". Skal katten ferdes ute må den holdes i bånd.

4.6
Midlertidig pass av dyr regnes som dyrehold.

5. RENHOLD OG SØPPEL

5.1
For å unngå uhygieniske forhold og stank, skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelcontaineren. Det er ikke lov å sette søppel i oppgangene eller foran søppelskur.

5.2
Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til "forstoppelse av eller skade på felles avløp".

5.3
Det er ikke tillatt å kaste juletrær på andre steder enn anvist av vaktmestertjeneste / styret.

5.4
Kjeller- og loftsrydding skjer hver vår ved at styret bestiller bortkjøring.

5.5
Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke anledning til å sette fra seg ting i fellesområder på loft og i kjeller, unntak gjelder sykler, ski og kjelker i sykkelrom.

5.6
Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall.

5.7
Dersom veggdyr eller annet utøy merkes må dette straks meldes til styret.

6. BRUK AV FELLESVASKERIENE

6.1
Alle fellesvaskeriene kan benyttes av alle beboere.

6.2
Bestilling av vasketid gjøres ved å plassere reservasjonslås på den dag og tid som ønskes.
Når vasketiden er benyttet skal låsen fjernes.
Det er ikke lov å reservere vasketid mer enn 3 uker frem i tid.
Kun lås kjøpt av borettslaget skal brukes.
Det er kun tillatt med en reservasjonslås pr. leilighet.

6.3
Vasketidene er som følger:

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

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

6.4
Feil ved maskiner ev. automater må meldes vaktmestertjeneste eller styret.

6.5
Den nærmeste tørkebåsen ute skal være tilgjengelig for den eller de som bruker vaskeriene.

6.6
Den enkelte bruker plikter å etterlate vaskeriet ryddig og rent etter bruk.

6.7
Tøy som blir liggende i vaskeriene mer enn to dager vil uten varsel kunne blir fjernet av styret.

6.8
I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes kjøpt av styret. Kjøp av låser, kort og påfylling av kort gjøres i styrets trefftid som skal være minst 1 time 2 ganger pr. mnd. Disse trefftidene kunngjøres med oppslag i vaskeriene.

7. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

7.1
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Ønsker andelseier å overlate boligen for en kortere periode til en annen bruker ber vi andelseier sette seg inn i gjeldende regler om bruksoverlating som er nedfelt i borettslagets vedtekter.

7.2
Bruker må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

7.3
Bruker og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av bruker, samt at husordensreglene overholdes.

7.4
Bruker må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøtte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøtet.

8. STYRET

8.1
Saker som ønskes behandlet av styret skal leveres skriftlig og det må komme tydelig fram hvem som fremmer saken. Saken må være signert og datert.

9. VEDTEKTER FOR "KJELLERSTUA"

9.1
Rommet skal i første rekke nyttes som møterom for styret og valgte organer i borettslaget.

9.2
Når det ikke er til hinder for lagets møtevirksomhet, kan rommet leies ut.

9.3
Leietaker er ansvarlig for rommet og dets inventar, og kan trekkes til økonomisk ansvar for oppstått skade.

9.4
Det er mulig og låne bord og stoler til bruk andre steder på dagsbasis.

9.5
Leieavgiften fastsettes av styret.

9.6
Renhold og vedlikehold utføres av representant for kjellerstua som velges av generalforsamlingen.

9.7
Det er totalforbud mot røyking i kjellerstua.

10. PARKERINGSREGLER I STEINSPRANGET BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes parkeringstillatelse fra styret eller vaktmester (tlf. 22 28 09 64). Parkeringsbeviset skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.

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

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

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

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

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

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

Reglement for dyrehold i Steinspranget Borettslag

Det er ikke tillatt å holde dyr.

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

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

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Det er ikke anledning til å lufte dyr på borettslagets lekeplass.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Søknad om dyrehold

(leveres/sendes styret)

Undertegnede _____ adresse _____

søker herved om rett til å holde _____

Begrunnelse er:

Erklæring

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

_____ , den ____/____ - _____ _____, den ____/____ - _____

_____

_____

Andelseiers underskrift Medeiers underskrift

Forespørsel til berørte naboer i forbindelse med søknad om dyrehold

(Henges som oppslag i oppgangen)

Dato _____

Navn _____

Leilighetsnummer _____

Adresse: _____

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

Begrunnelsen for dette er:

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

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

Med vennlig hilsen

Navn _____

Leilighetsnummer _____

Adresse: _____

Søknad om dyrehold

(skjemaet distribueres av styret etter mottatt søknad om dyrehold)

Styret i Steinspranget Borettslag har mottatt søknad om dyrehold fra

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Steinspranget nr. _____

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

Jeg er imot dyreholdet fordi:

Eventuelle innvendinger mot dyreholdet bes sendt styret innen _____ til;

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

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

Navn _____

Leilighetsnummer _____

Adresse: _____

Med vennlig hilsen
Steinspranget Borettslag
styret

Vedtekter

for Steinspranget Borettslag org nr 947991639.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Steinspranget Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av den bestemmelse pkt. (3).

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmer knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, apparater, og innvendige flater. I den grad reparasjoner av varmekabler eller andre, faste installasjoner dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale den til enhver tid gjeldende egenandel og eventuell avkortning pga. alder. Våtrom og kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, og med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Steinspranget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947991639
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Storstua, Mellombølgen 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Svendsen foreslås som protokollfører og Tuva Lima Molde som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 433.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 433.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til representant for kjellerstua

Styrets innstilling
Honorar til representant for kjellerstua foreslås satt til kr 12000

Forslag til vedtak:
Honorar settes til kr. 12.000

✓ **Vedtatt.**

8. Honorar til valgkomite

Honorar til valgkomite foreslås satt til kr. 2.000

Styrets innstilling
Honorar settes til kr. 2.000

Forslag til vedtak:
Honorar settes til kr. 2.000

✓ **Vedtatt.**

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

Eksisterende ordlyd:

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

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

Forslag til ny ordlyd:

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. 37 stemte for forslaget**

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

Eksisterende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd:

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

Styrets innstilling
Dette er en konsekvens av endringsforslaget i sak nr. 9

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

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

Det foreslås å legge inn en ny paragraf.

Forslag til ny § 8-1 (4):

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

Et styremedlem/varamedlem kan ikke inneha verv i valgkomiteen.

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Tellekorps Heidi Svendsen og Arild Rebbeng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Mangseth
Victoria Skorgevik

Følgende stilte til valg:
Harald Branes
Lars Mangseth
Christel Renee Morch
Victoria Skorgevik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hammad Ashraf
Magne Guldbrandsen
Branes Harald

Følgende stilte til valg:
Hammad Ashraf
Magne Guldbrandsen
Branes Harald

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Lima Molde
Malisa Saldo
Ainhoa Jacobsen Yarza

Følgende stilte til valg:
Tuva Lima Molde
Malisa Saldo
Ainhoa Jacobsen Yarza

13. Representant for Kjellerstua Cathrine Iser

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

Josefin Söderberg stiller som representant for kjellerstua

Forslag til vedtak:
Josefin Söderberg representant for kjellerstua



Vedtatt.

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hammad Ashraf

Følgende stilte til valg:
Hammad Ashraf

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Lima Molde

Følgende stilte til valg:
Tuva Lima Molde

Møteleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Heidi Svendsen /s/	Tuva Lima Molde /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 81
Steinspranget Borettslag

Velkommen til årsmøte i Steinspranget Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Steinspranget Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollviten foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0081 Steinspranget 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 433.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 433.000.

Sak 7

Honorar til representant for kjellerstua

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Honorar til representant for kjellerstua foreslås satt til kr 12000

Forslag til vedtak

Honorar settes til kr. 12.000

Sak 8

Honorar til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomite foreslås satt til kr. 2.000

Styrets innstilling

Honorar settes til kr. 2.000

Forslag til vedtak

Honorar settes til kr. 2.000

Sak 9

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eksisterende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd:

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 10

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eksisterende ordlyd:

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

Forslag til ny ordlyd:

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

Styrets innstilling

Dette er en konsekvens av endringsforslaget i sak nr. 9

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 11

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge inn en ny paragraf.

Forslag til ny § 8-1 (4):

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

Et styremedlem/varamedlem kan ikke inneha verv i valgkomiteen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christel Renee Morch
- Victoria Skorgevik

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hammad Ashraf
- Tuva Lima Molde
- Velges i generalforsamlingen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

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

Vedlegg

1. 0081 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Representant for Kjellerstua Cathrine Iser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som representant for Kjellersuta innstiller valgkomiteen Cathrine Iser

Forslag til vedtak

Cathrine Iser velges til representant for kjellerstua

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hammad Ashraf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

· Godkjenning av nye andelseiere

· Søknader om dyrehold

· Henvendelser fra andelseiere

· Gjennomgang og oppfølging driftsoppgaver

· Kontinuerlig økonomi- og budsjettoppfølging.

I tillegg har styret besørget:

· Kontortid første og tredje tirsdag hver måned, hvor det også har blitt solgt vasketid.

· Vasketid har også blitt solgt utenom kontortid ved behov

· Klipping av plener og buskvekster

· Snømåking

· Flagging

· Rusken ble gjennomført i mai

· Loft- og kjellerrydding om våren

· Julegrantenning

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Steinspranget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 442 531**	**8 298 762**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 103 521	-22 340 827
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	112 445 974
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 412 618	-93 957 638
Innsk. øremerk. bankkto		-6 270	-3 740
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**477 591**	**-3 856 231**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 920 121**	**4 442 530**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 211 239	5 256 299
Kortsiktig gjeld	-291 117	-813 769
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 920 122**	**4 442 530**

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 25.02.2025
Styret i Steinspranget Borettslag

Oddne John Aase	Harald Branes	Jane Koppang
Lars Mangseth	Aage Pedersen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 433 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

NOTE: 12

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

NOTE: 13

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

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.159/bnr.131
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 16 år.

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

OBOS-BANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,30 %. Løpetiden er 38 år.		
Opprinnelig 2023	-76 677 921	
Oppkvittert 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	57 064	
Nedbetalt i år	635 327	
		-78 985 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-96 523 224**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-109
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-109**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-772
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-772**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er tilsvarende budsjetterte inntekter

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

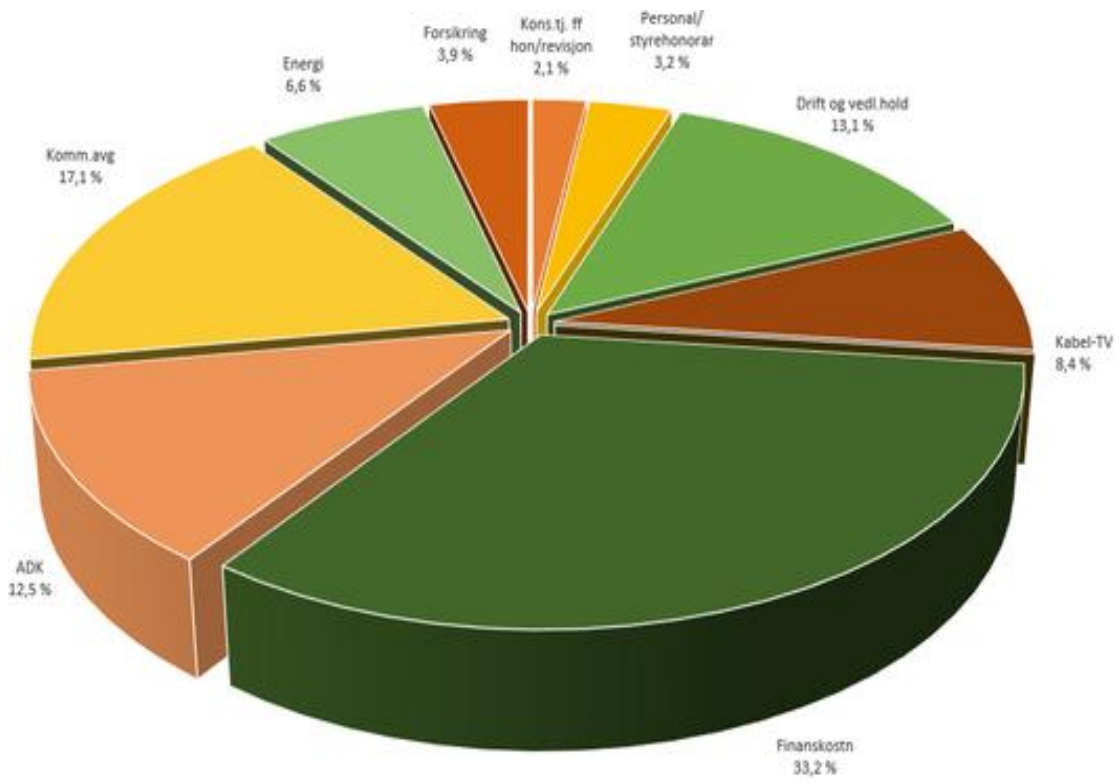
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

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



Budsjett 2025

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024/2025

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

2023/2024

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

2022/2023

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

2021/2022

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

2020/2021

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

2019/2020

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

2018/2019

- Utredning i forhold til ladeplasser

2017/2018
- Utskifting av stikkvannsledning fra nr. 25 til kommunalt nett

2016/2017
- Rensing av avløpsrør ut fra borettslaget til kommunalt rørnett
- Fasadevask

2015/2016
- Rensing av ventilasjonssjakter

2013/2014
- Opparbeidelse av 48 nye biloppstillingsplasser, samt sanering i eksisterende parkeringsfelt.
- Byttet belysning i alle oppganger.
- Totalrehabilitering av lekeplassen.
- Ny trapp ved Steinspranget 8 og 47.

2012/2013
- Byttet tørketromler i fellesvaskeriene i nr. 16, 32 og 37.

2011/2012
- Nye pulverapparat og røykvarslere (10 års levetid på batteri).

2009/2010
- Oppgradering av 3 fellesvaskerier i nr. 16, 32 og 37.

2009/2010
- Full gjennomgang av dørtelefonanlegg

2008/2009
- Rehabilitering av våtrom, med oppussing av alle bad og utskifting av rørsystemer.
- Installering av felles varmtvannsberedere i kjellere.

2006/2007
- Overflatebehandling av vinduer samt stålkonstruksjoner, golv og panelte felt på balkonger og rensing av fasadepartier.

2005/2006
- Ny beplanting rundt Steinspranget 7 – 23.

2004/2005
- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledingene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 7 – 23.
- Ny beplanting rundt blokkene Steinspranget 33 - 47.

2003/2004
- Ny drenering og rehabilitering av overvannsledingene og hovedvannkranene rundt Steinspranget 33 – 47.
- Tette alle pipeåpningene med netting.

2001/2002
- Skiftet dørtelefonanlegg i samtlige oppganger og leiligheter.
- Satt beslag på alle piper
- Skiftet takvinduer på loftene.

2000/2001
- Rehabilitert spillvannsledningene fra blokkene til kommunalt avløp.

1999/2000

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

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

1996/1997

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

1994/1995

- Oppgradering av grøntanlegg.

1992/1994

- Rehabilitering, etterisolering og nye verandaer.

1990/1991

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

1988

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

1986/1987

- Rehabilitering av hustakene, lagt nye takplater.

INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

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

BEGRUNNELSE FOR INNSTILLIGEN

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 81 **Selskapsnavn:** Steinspranget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 81
Steinspranget Borettslag

Velkommen til årsmøte i Steinspranget Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/81

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.
PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.
Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

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

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

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

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

Hilsen Berit Alstad"

ANALOGE STEMMESEDLER

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Steinspranget Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 81 **Selskapsnavn:** Steinspranget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

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

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Film

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2869
Mottatt 12 SEP 1953
Bnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Oslo Bolig og Sparelag

Ansvarshavende Siviling. Karl O. Skenstad,
For betong og jernbetong

Approbert

Påbegynt 15/12-53

BYGNINGSENHETS
nr. 8|0131|81|5|2|R|16

Ferdigattestert 24/3-55
Kan ferdigattesteres:
24. 5. 57. O. V.

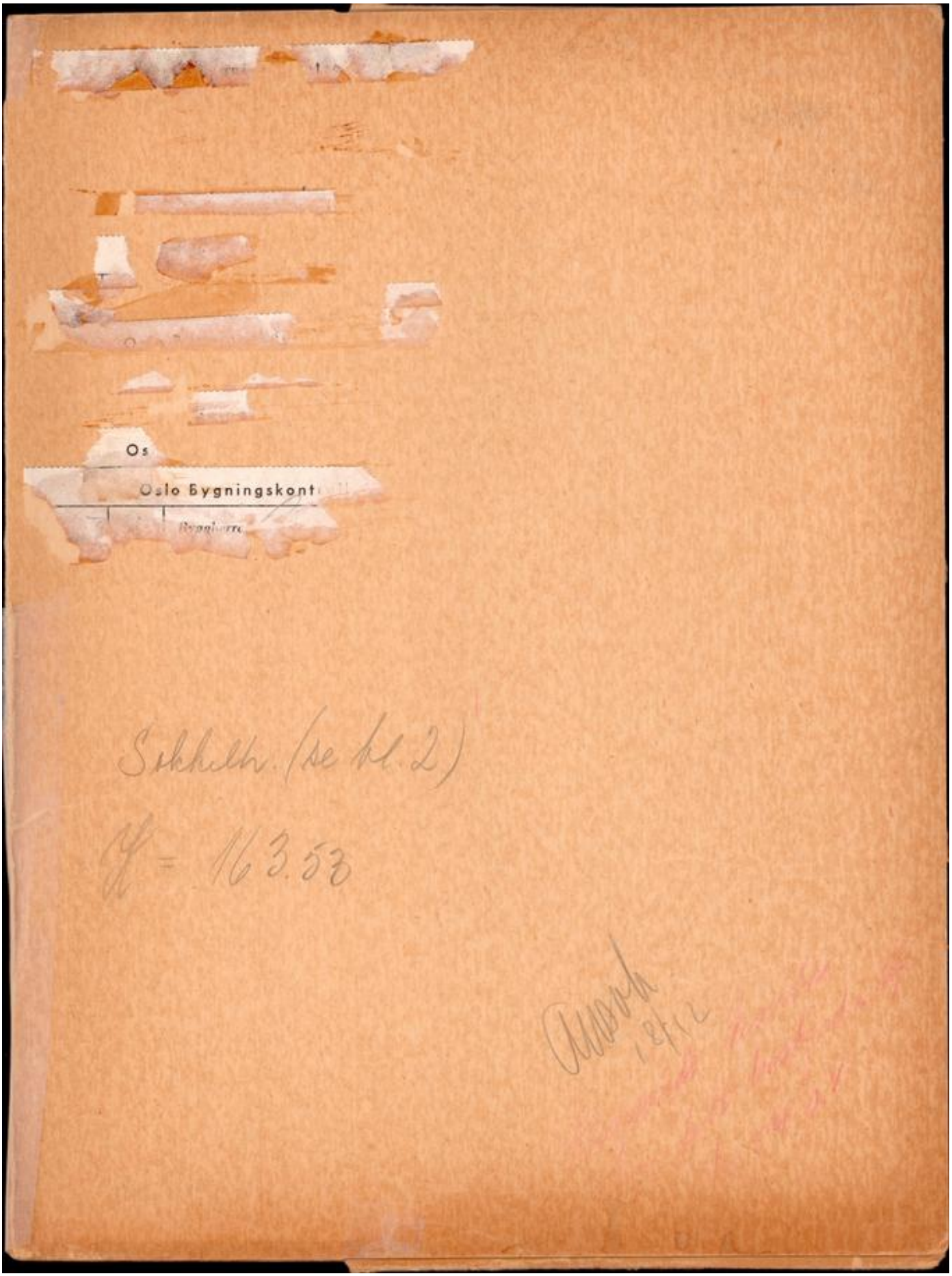
Arbeidets art Våningshus

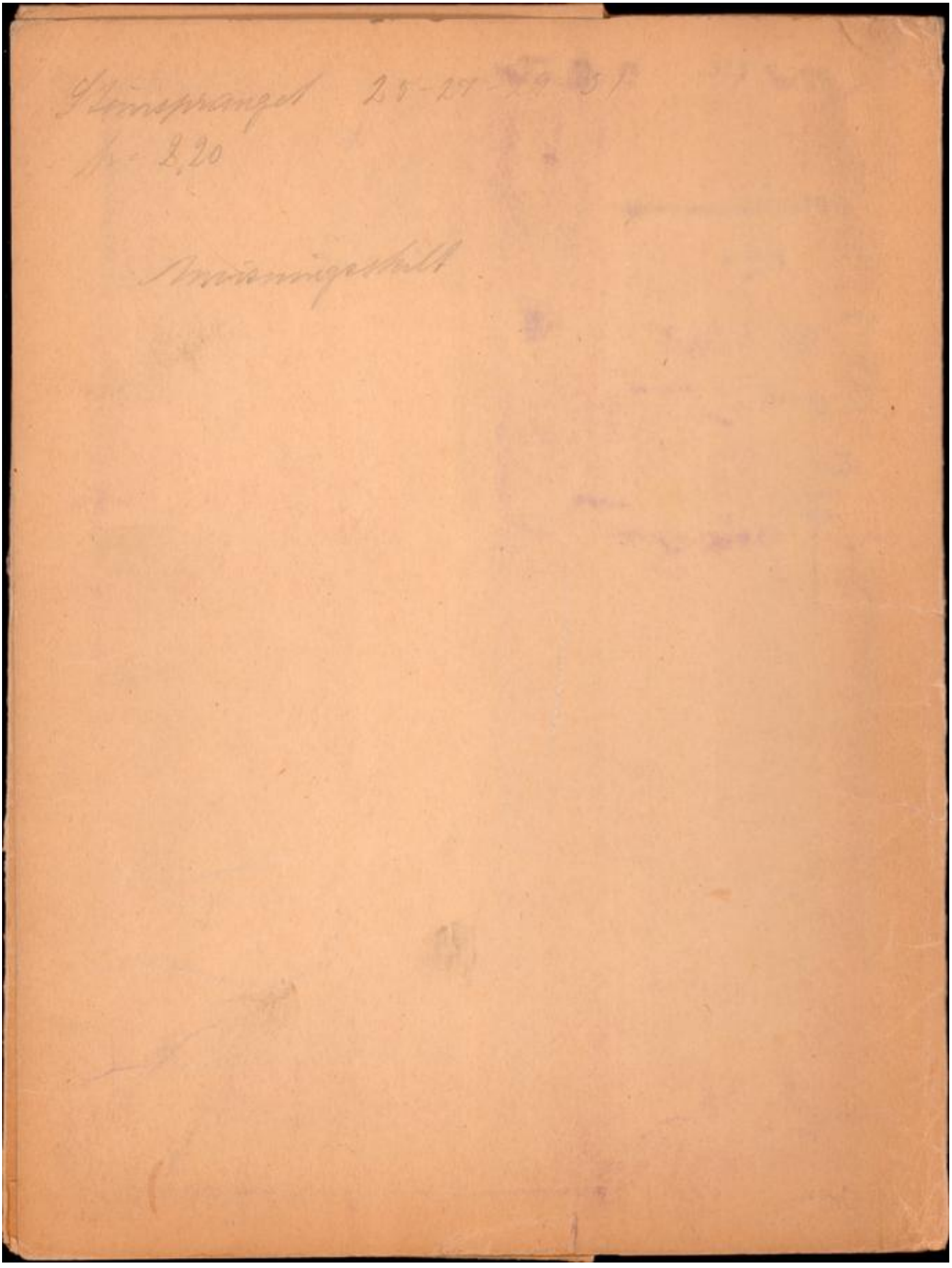
G.nr. 159 **b.nr.** 131 **pars.** **Matr. nr.** vei 3692,
Steinsmarken, Lambertseter
Skole 7

Skj. B 45 - 5000 10-52

~~Fabeken~~ 18/12 - 53 Ba

Meddelt pr. tel: Nafstad
18/12 - 53
BM


Os
Oslo Bygningskont
Sekkelh. (se bl. 2)
G = 163.53



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Steinspranget Brl. v/Roger Karlsen
Steinspranget 30

1156 OSLO

Ansvarshavende
Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920321195	94/944

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

Arbeidssted : 159/0131 Steinspranget 25-27-29-31
Byggherre : Steinspranget Brl. v/Roger Karlsen, Steinspranget 30, 1156 OSLO
Arbeidets art: BOLIGBLOKK, UTVENDIG REHABILITERING

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

03 JUNI 2009
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200712549-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINSPRANGET 25-31	Ejendom:	159/131
Tiltakshaver:	Steinspranget borettslag v/Jørgen Oswald	Adresse:	Steinspranget 16, 1156 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av byg.tek. inst.: Utskifting av sluk, røropplegg ifm. rehab av våtrom

FERDIGATTEST - STEINSPRANGET 25-31

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

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

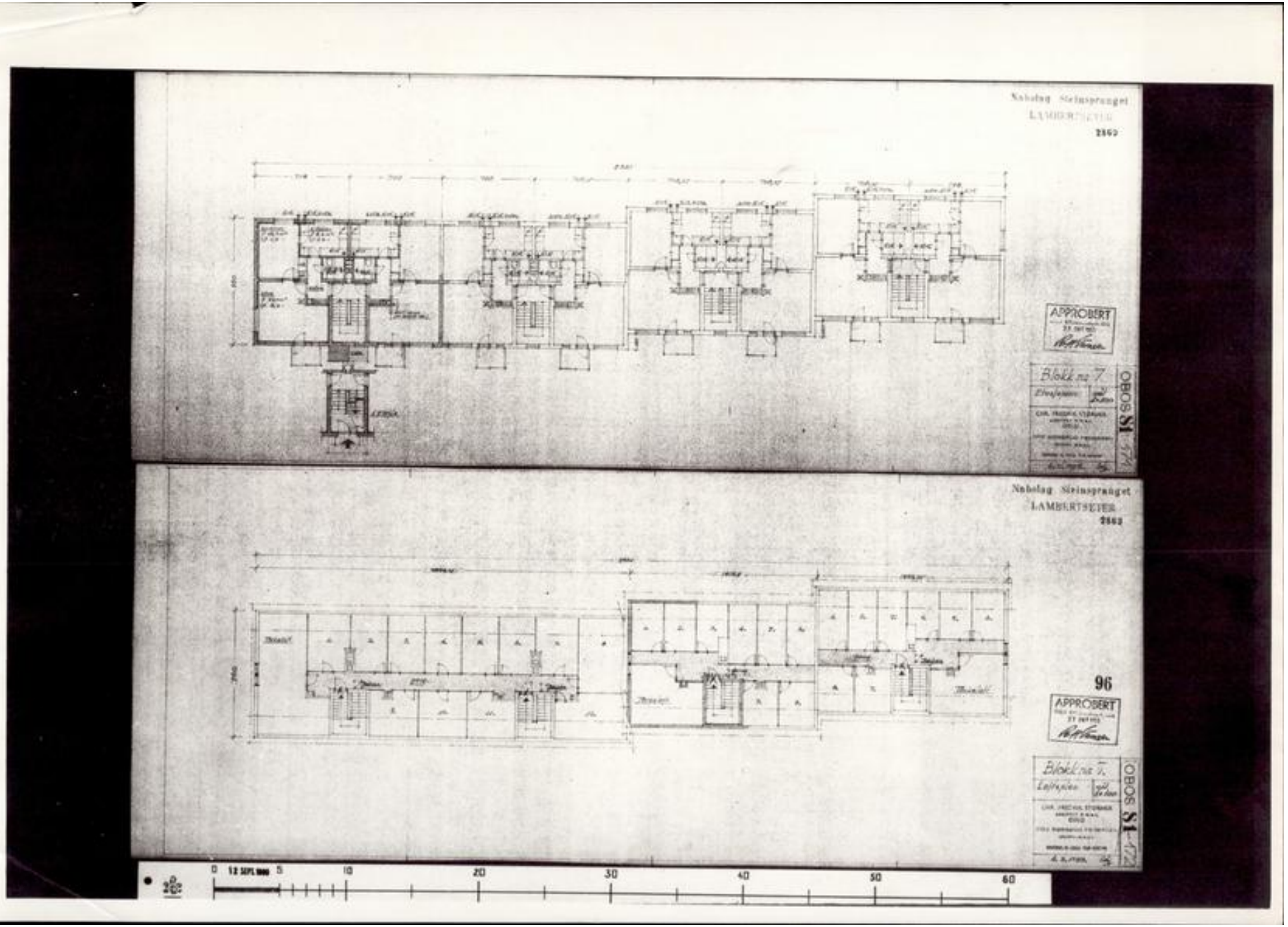
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Nabolag Steinsprænget
LAMBERTSETER
2863
APPROBERT
Blokk nr 7
OBOS S1-174
Nabolag Steinsprænget
LAMBERTSETER
2863
96
APPROBERT
Blokk nr 7.
OBOS S1-172
0 5 10 20 30 40 50 60



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
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, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

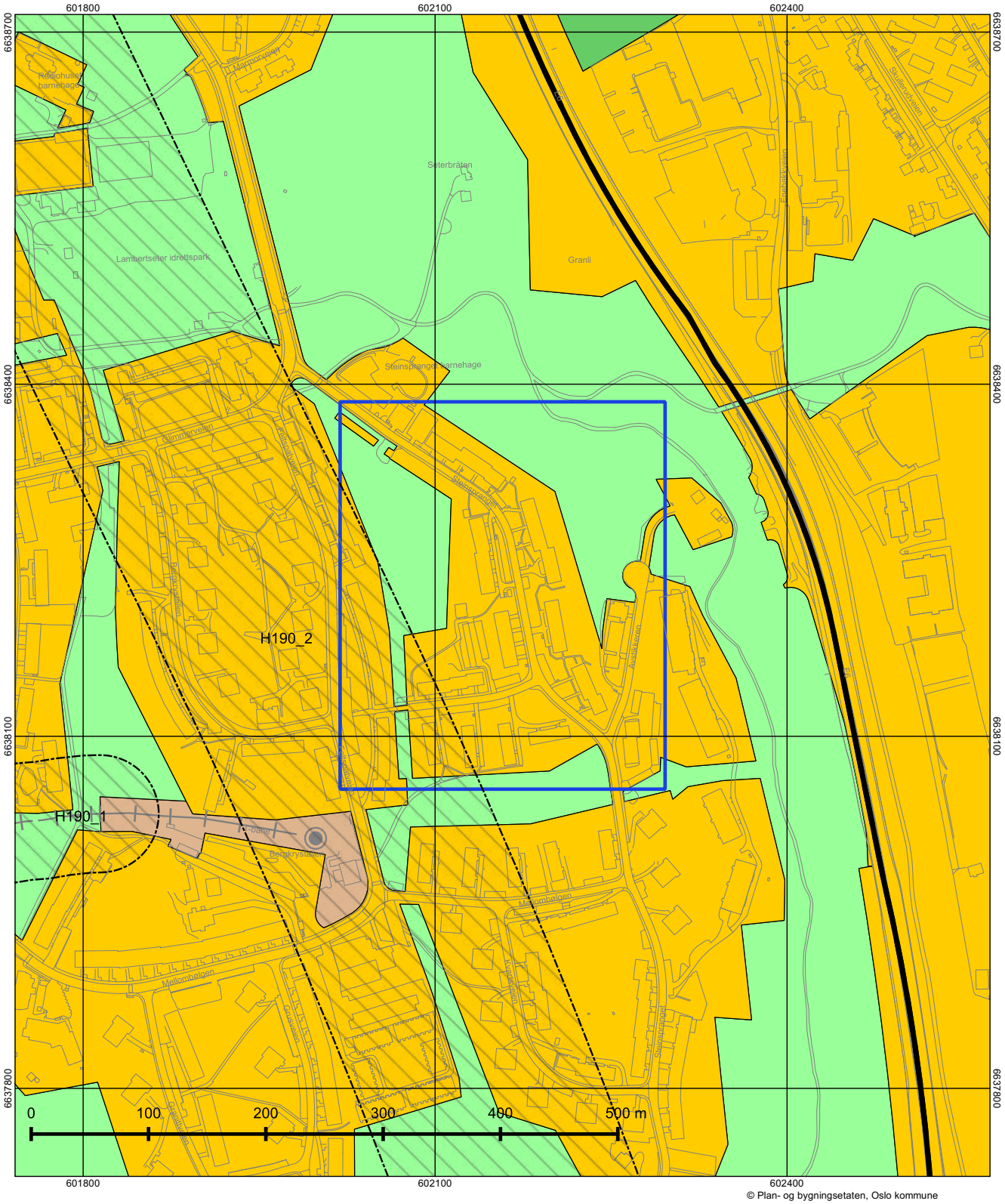
PlottID/Best.nr: 150602/ 86523519
Deres ref.:
Adresse: Steinspranget 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/131

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150602/86523519
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-7

Næringskorridor syd.Legger til rette for næringsutvikling på ubebygde og uregulerte arealer på begge sider av Europaveien fra Ryen til bygrensen.

Vedtaksdato: 06.03.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198703451
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med endringer vedtatt av bystyret 26.05.1993
Knytning(er) mot andre planer:

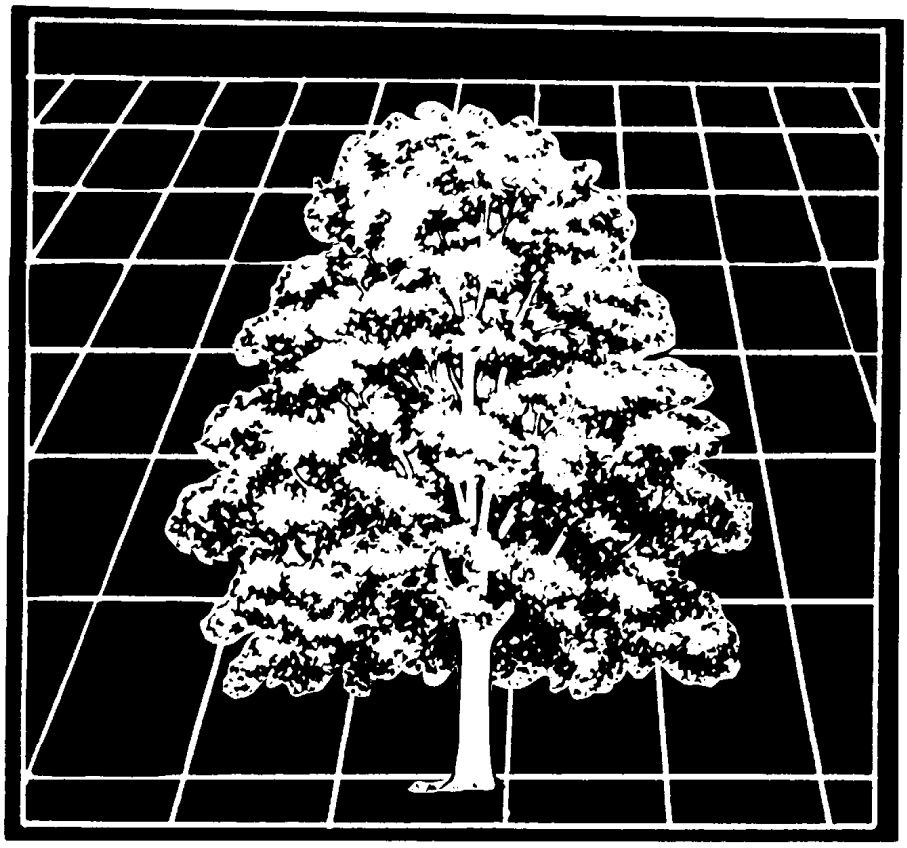
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



NÆRINGSKORRIDOR OSLO SYD

KOMMUNEDELPLAN

OSLO KOMMUNE
Januar 1994

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

FORORD.

Denne rapporten gjengir kommunedelplanen for næringskorridor Oslo syd, slik den er vedtatt etter bystyrets siste behandling den 26.05.93. Innholdet begrenser seg, i hovedsak til konklusjoner og planinnhold i form av arealbruk, bestemmelser og retningslinjer. For en mere detaljert drøfting og begrunnelse for planen henvises til bakgrunnsmaterialet, og særlig til høringsrapporten datert desember 1988.

Planen er utarbeidet og fremmet i samsvar med bestemmelsene om kommuneplan i plan og bygningslovens §20-5. Den ble vedtatt av bystyret den 06.03.1991, men var da heftet med innsigelser fra fylkesmannen og Statens Vegvesen. Etter megling ble planen endret slik at innsigelsene ble trukket tilbake, og denne endringen ble vedtatt i bystyret den 26.05.1993. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent dette vedtaket. Planen er derved endelig gjeldende med bindende arealbruk, bestemmelser og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor og forelå som høringsutkast i desember 1988. Dette ble lagt ut til offentlig ettersyn i april - mai 1989. Byrådet behandlet planforslaget den 08.10.1990, og bystyret vedtok planen den 06.03.1991. Planen er en oppfølging av bystyrevedtak knyttet til Oslo kommuneplan 1984, hvor administrasjonen ble bedt om å vurdere arealer langs Europaveien med sikte på tilrettelegging av næringsarealer. Det er også i tråd med kommunens handlingsprogram for næringslivet.

Ved byplankontoret ble høringsutkastet utarbeidet av en planleggingsgruppe ved byutviklingsavdelingen med overarkitekt Ann Elin Bratset som leder. Den videre bearbeidelsen ble utført av overarkitekt Torsten Glad. Planleggingsleder var Ragnhild Johansen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, BYUTVIKLINGSAVDELINGEN, JANUAR 1994

Sven W. Meinich
direktør

August E. Røsnes
avdelingsdirektør

INNHOLD.

Forord
1. Hovedprinsippene for planen side 4

2. Planens oppbygging og rettsvirkning side 6

3. Planens hovedstruktur - temavise bestemmelser og retningslinjer side 8

4. Delområdene side 18
   1. Ryen side 19
   2. Abildsø side 23
   3. Bakkerud side 26
   4. Skullerud side 29
   5. Mortensrud - Lofsrud side 32

5. Bystyrets vedtak side 36

BAKGRUNNSMATERIALE.

- Næringskorridor Oslo syd - forslag til kommunedelplan (høringsutkast). Oslo byplankontor desember 1988.
- "VEDLEGG 2"' - Sammendrag av merknader i høringsperioden april - mai 1989 med byplansjefens kommentarer. Notat datert Oslo byplankontor april 1990.
- Skisse til kommunedelplan - næringsarealer og hovedveinett i Oslo syd. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del I: Forslag til næringskorridor langs Europaveien. Oslo byplankontor juni 1986.
- Skisse til kommunedelplan Oslo syd - del II: Forslag til utbygging av hovedveinettet. Oslo byplankontor juni 1986.

1. HOVEDPRINSIPPENE FOR PLANEN.

Hovedintensjonene bak planen er å skape en attraktiv og velfungerende næringskorridor, der det parkmessige preget er dominerende. Dette søkes oppnådd gjennom lokalisering, arealutnyttelse og fysisk utforming. Næringsområder betyr i denne sammenheng byggeområder for kontor, industri og garasjeanlegg. Etter nærmere angitte kriterier inngår også boliger, service og rekreasjonsanlegg, i næringsområdene.

ET FUNKSJONELT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets beliggenhet inntil Europaveien, med T-banetilknytning og bussforbindelser, gir utgangspunkt for å oppnå meget god tilgjengelighet til næringsområdene. Områdets utbyggingspotensiale er også godt. I deler av området er allerede etablert en betydelig næringsvirksomhet. Likevel er det rom for en vesentlig, økning i antallet arbeidsplasser.

I planen er disse ressursene utnyttet, i første rekke gjennom
- god tilknytning til kommunikasjonsnettet, kollektivtrafikktilbud og veinett
- gjennomgående gang- og sykkelveinett
- god intern kontakt i delområdene
- høy utnyttelse av arealene, høyest der tilgjengeligheten er best.

ET SELVFORSYNT NÆRINGSOMRÅDE

Bedriftene i et næringsområde kan ha en rekke behov for tjenester knyttet til daglig virksomhet som det er gunstig å ha i nærheten. En bevisst samlokalisering av bedrifter som har gjensidig utbytte av hverandre, kan derfor skape et godt arbeidsfellesskap. Slik samlokalisering kan det legges til rette for ved gjennomføringen av planen.

Både for bedriften og de ansatte er det praktisk å ha i nærheten tilbud som barnehage, dagligvarebutikk, bank, postkontor ete. Om området byr på rekreasjonstilbud, er også dette en betydelig kvalitet. At det er boliger i nærheten, betraktes også som en miljømessig fordel.

At næringsområdet skal være forsynt med viktige tilleggsfunksjoner, er derfor viktige intensjoner bak planen. Disse intensjonene er fulgt opp i første rekke gjennom
- etablering av service
- og rekreasjonstilbud i næringsområdene
- innpassing av boliger på en måte som gir et godt miljø og som samtidig gir et positivt tilskudd til næringsvirksomheten.

ET GRØNT NÆRINGSOMRÅDE

Områdets landskapsmessige situasjon, i et dalføre mellom grønne åser, i en overgangssone mot Østmarka og med store lokale rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, danner et særpreget utgangspunkt for områdedesign. Planen bygger på en intensjon om at dette grønne preget skal være en bærende ide i utformingen. Variasjonen i landskapsbildet skal utnyttes for å skape en interessant helhet. En satsing på de grønne kvalitetene skal gjøre området attraktivt for bedriftsetablering, og det skal gi et positivt tilskudd til byområdet Oslo syd.

Disse intensjonene er fulgt opp i planen, i første rekke gjennom
- bevaring av grøntarealer som beskriver viktige hovedtrekk i landskapet
- bevaring av særlige viktige landskapsmessige detaljer
- etablering av markerte grøntdrag på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg på tvers av dalen
- innpassing av rekreasjonsanlegg i næringsområdene
- vektlegging av arkitektonisk utforming og materialbruk
- tilpassing av ny bebyggelse til landskapet og til eksisterende bebyggelse

EN ATTRAKTIV PORT TIL OSLO

Europaveien danner en viktig atkomst til Oslo fra syd. Her passerer daglig titusener mennesker, både Oslos egne innbyggere, bosatte i regionen og gjennomreisende. Den måten veien og omgivelsene utformes på, er av stor betydning for hvordan de veifarende opplever møtet med byen.

Som del av bakgrunnsmaterialet ligger utredningen "Prinsipper for utforming av gaterommet langs Europaveien", som er utført av Asplan i 1987 for Vegdirektoratet og Vegplankontoret for Oslo. Planens hovedgrep er langt på vei i samsvar med det som Asplans utredning skisserer. Når det gjelder konkret lokalisering av bebyggelse langs veien, innebærer imidlertid forslaget noen andre løsninger enn de som foreslås i Asplans rapport.

En viktig intensjon bak planen er at området skal representere en attraktiv atkomst til Oslo. De veifarende skal ledes gjennom et tiltalende fysisk miljø som hilser velkommen til byen. Disse intensjonene er fulgt opp i planforslaget, i første rekke gjennom
- bevaring av viktige landskapselementer og grøntdrag på tvers av Europaveien
- parkmessig utforming av arealene langs veien
- variasjon i utforming og egenart fra delområde til delområde
- visuelle markeringer av tyngdepunktene i næringsområdet, som leder en gjennom området og skaper gjenkjennelse.

2. PLANENS OPPBYGGING OG RETTSVIRKNING.

TEKNISK OPPBYGGING AV PLANEN

Planforslaget bygger på de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplaner:

Det trekker opp hovedprinsipper for lokalisering, infrastruktur, utbyggingsstruktur og formgiving (avsnitt 3). Med bakgrunn i disse prinsippene er planen vist mere detaljert for 5 delområder. Arealbruken utgjør en viktig del av dette (avsnitt 4).

Bestemmelser setter krav til en detaljprosess før utbygging, og til at utbyggingstakten skal være tilpasset trafikksituasjonen i området. Bestemmelser og retningslinjer angir krav og mål for videre planlegging og utbygging i området.

Noen bestemmelser og retningslinjer gjelder generelt for hele planområdet, noen gjelder kun for et bestemt sted. For enkelthets skyld er de generelle presentert gjennom den tematiske gjennomgangen i avsnitt 3, mens de spesielle er knyttet til den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

PLANENS RETTSVIRKNING

Arealbruk

Arealbruken gis bindende rettsvirkning. For næringsareal N10 i Bakkerud delområde er det usikkerhet knyttet til gjennomføringsmulighetene. Den viste arealbruken, næringsformål, foreslås først gjort gjeldende når det er dokumentert at arealet kan bygges ut. Gjeldende regulering danner forvaltningsgrunnlag inntil så skjer.

Planens endringer i forhold til gjeldende regulering består i hovedsak i at tidligere friområder tas i bruk som byggearealer for næringsvirksomhet. Gjeldende regulering er vist sammen med forslaget til ny arealbruk i den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4.

Det forutsettes ingen umiddelbar formell opphevelsesprosedyre for gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når reguleringsplan eller bebyggelsesplan er vedtatt. Det forutsettes imidlertid at vedtatt kommunedelplan går foran eldre regulering der det er uoverensstemmelse mellom planene.

Krav om videre planlegging

Planen har relativt presise rammer for arealbruk og lokalisering. Det er formulert relativt grove prinsipper for utforming som omfatter de viktigste, overordnede hensyn.

Planområdets karakter er slik at de overordnede prinsipper kan romme ulike formingsmessige løsninger av bebyggelse og anlegg. Det er lite hensiktsmessig å fastsette detaljerte anvisninger for bygningers plassering, høyder, volum, utnyttelse etc. på et for tidlig tidspunkt i forhold til gjennomføringen av planen. Slike vurderinger bør knyttes så nært som mulig til det tidspunktet et delområde skal bygges ut, helst bør de også være knyttet til aktuelle utbyggingsprosjekter.

Før området kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. Bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til reguleringseller bebyggelsesplan.

Før følgende områder kan bygges ut, må det derfor foreligge ytterligere vurderinger mht. bebyggelsens utforming. Disse vurderingene forutsettes gjennomført i tilknytning til detaljfasen, til regulerings- eller bebyggelsesplan.

For følgende områder kreves godkjent reguleringsplan før området bygges ut (se avsnitt 4):
- Felt BN1. (Ryenkrysset)
- Felt BN2-BN3 (Abildsø)
- Felt N9-N10 (Bakkerud)
- Felt NBF1-NBF2 (Mortensrud-Lofsrud)

For de øvrige byggearealene innenfor planområdet kreves godkjent bebyggelsesplan.

I den områdevise gjennomgangen i avsnitt 4 er redegjort for hvilke arealer som skal omfattes av reguleringsplan, og hvilke som skal omfattes av bebyggelsesplan.

Andre bestemmelser

Det er gitt bestemmelser om at utbyggingstakten i området gjøres avhengig av trafikksituasjonen.

Det er gitt bindende bestemmelser som betinger etablert infrastruktur i form av gjennomgående samleveier og gang- og sykkelveier ved utbygging.

Retningslinjer

De retningslinjene som er knyttet til planen har ingen rettslig bindende virkning. De er veiledende for den videre planlegging og utbygging i området og danner grunnlag for en dialog mellom utbyggere og byplanmyndigheter i den enkelte plan- og byggesak.

PLANENS FLEKSIBILITET

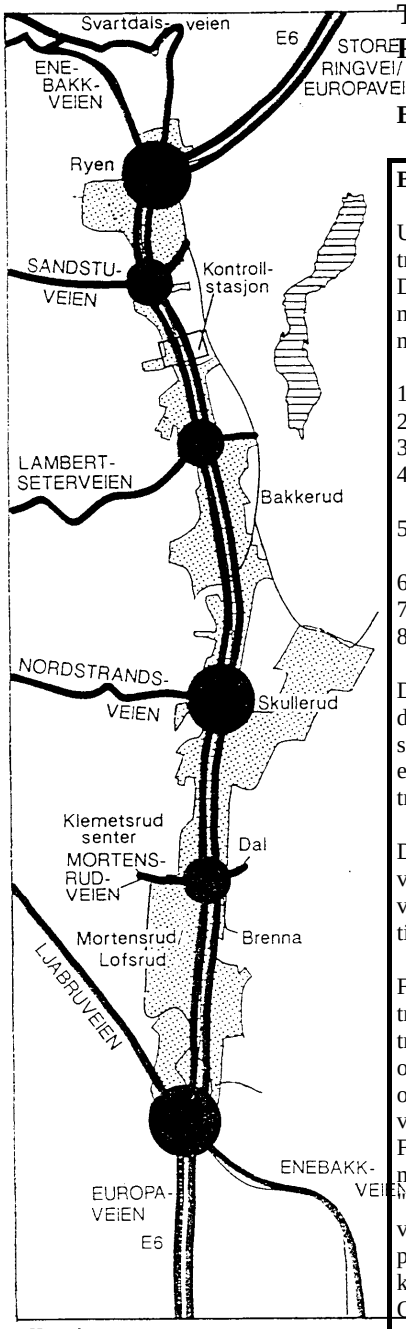
Planen er ment å gi tilstrekkelig fleksibel ramme for fremtidig næringsutvikling i området. Det gis fleksibilitet i forhold til utbyggingstakten, idet trafikksituasjonen blir avgjørende. Planens formingsanvisninger er av overordnet karakter og gir rom for et stort spekter av løsninger. Hvilke hensyn som skal tas til landskap og omgivelser, og hvilke formingsprinsipper som skal legges til grunn, er gitt gjennom retningslinjer.

I områder hvor overordnede hensyn i dag er uavklart, legges inn særlig stor fleksibilitet mht. arealbruk. Men også generelt innebærer planens arealbruk romslige rammer:

- Blanding av flere arealbruksformål er benyttet der dette anbefales ut fra byplanfaglige vurderinger, f.eks. på Ryen. Det er imidlertid også brukt der det på grunn av overordnede premisser, foreløpig ikke har vært hensiktsmessig å fatte en endelig konklusjon f.eks. på Mortensrud-Lofsrud.

- Friområdene i planen er gjort relativt små. De omfatter de høyest prioriterte landskapsområdene og turdragene. Dette gir en relativt stor andel byggeområder, men det grønne landskapsbildet og turveiene sikres likevel gjennom kvalitetsorienterte retningslinjer knyttet til byggeområdene.

- Justerbar grense mellom arealbruksformål. Det gis anledning til 'a ta i bruk deler av de viste friområdene, men dette forutsetter at det gis relevante kvaliteter tilbake til rekreasjons- eller landskapshensynene.



Hovednettet

3. PLANENS HOVEDSTRUKTUR -

TEMAVISE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

BILTRAFIKK

Bestemmelse:

Utbygging i næringskorridoren skal avpasses i forhold til trafikksituasjonen til enhver tid i området.
Det fastlegges 8 forskjellige veisnitt knyttet til avkjørslene til næringskorridoren hvor trafikkbelastningen i en retning ikke i noen time skal overstige følgende antall kjøretøyer i timen:

1. Avkjørsel fra felt BN1 til Ryenkrysset/Europaveien	600
2. Sandstuveien øst for kryss med Europaveien	900
3. Avkjørsel til felt N9 fra Lambertseterveien	600
4. Avkjørsel til felt N11-N13 øst for Skullerudkrysset	1200
5. Avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset	1200
6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset	800
7. Avkjørsel til felt NBF 1 vest for Mortensrudkrysset	800
8. Klemetsrudveien nord for Klemetsrudkrysset	900

Disse tallene forutsetter at hovedveinettet i Oslo bygges ut i det vesentlige med de elementene som er vist i Oslos samferdselsplan, kfr. bystyremelding nr. 6/89. Ved vesentlige endringer i hovedveinettet eller i andre forhold som påvirker trafikksituasjonen kan trafikktallene vurderes på ny.

Dersom det dokumenteres at de oppgitte trafikktallene vesentlig over- eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når utbedringstiltakene iverksettes.

Før utbygging skal det dokumenteres at trafikksituasjonen og trafikksystemet er akseptabelt, bl.a. skal det vises at trafikkrnengdene i de aktuelle snitt ikke overstiger tallene ovenfor. For det tilfelle ett eller flere av trafikktallene overskrides, forutsettes forbedringer i transportsystemet i vedkommende område før videre næringsutbygging kan skje. For snittene 4 -7 forutsettes utbygging av kollektivtrafikken når trafikktallene oppnås, kfr. bestemmelse under avsnitt "kollektivtrafikktilbud". For øvrige snitt kan forbedringene være øking av kapasiteten på aktuelle veikryss og/eller parseller av Europaveien, bedring av kollektivtranssportsystemet. Løsningen skal godkjennes av Oslo kommune og Statens Vegvesen.

Det vises også til bestemmelse under "Plangjennomføring".

Retningslinjer.

Ved vurderingen av hvilke tiltak som skal settes i verk for å bedre trafikksituasjonen bør også en vurdering inngå av situasjonen utenfor selve planområdet som påvirkes av trafikk fra næringskorridoren, og evt. tiltak utenfor denne.

Ved fordeling av kostnadene for å utbedre transportsystemet bør det også tas hensyn til om utbygging utenfor planområdet påvirker belastningen av veinettet innenfor området.

Det vises også til retningslinjer under "Plangjennomføring".

KOLLEKTIVTRAFIKKTILBUD

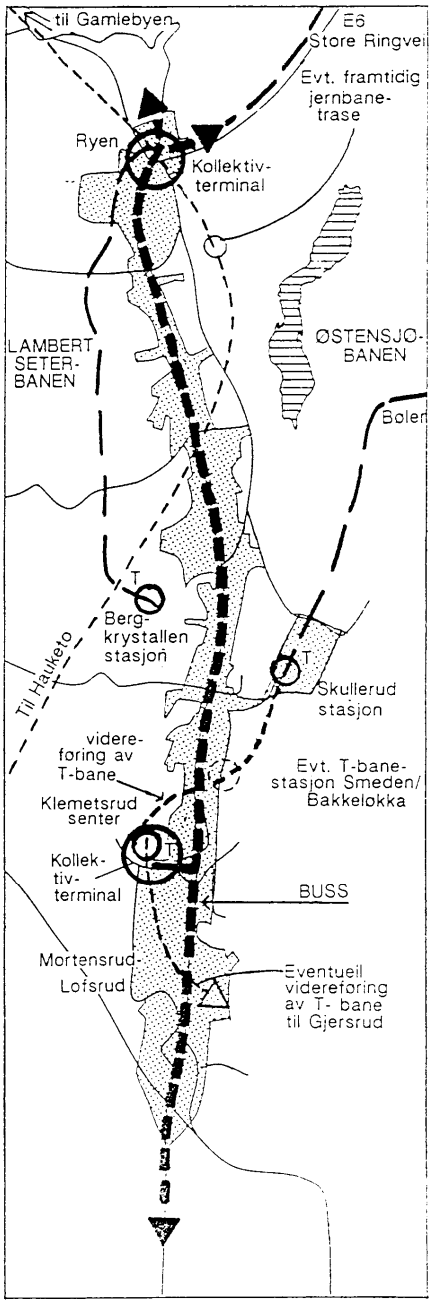
Bestemmelse:

Når trafikkbelastningen i snittene 6 og 7 overstiger tallene nedenfor (i en retning i maks.timen), kan ikke området Mortensrud/Lofsrud (Felt NBF1) bygges ut ytterligere før utbygging av T-banen er vedtatt med stasjon i området, evt. et likeverdig kollektivt transportsystem:

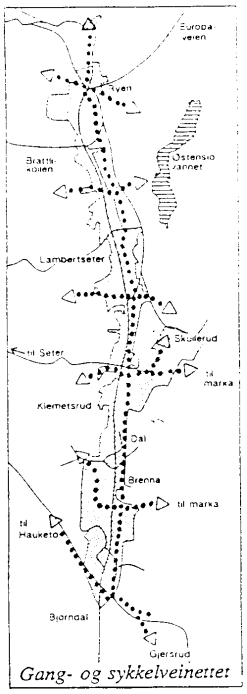
6. Mortensrudveien vest for Mortensrudkrysset 800
7. Avkjørsel til felt NBF1 vest for Mortensrudkrysset 800

Når trafikkbelastningen i snitt 5 (avkjørsel til felt N15 øst for Skullerudkrysset) overstiger 1200 kjøretøyer i maks.- timen i en retning, kan felt N15 Bakkeløkka ikke bygges ut ytterligere før T-banestasjon er vedtatt bygd ut i området, evt. et likeverdig kollektivtransporttilbud.

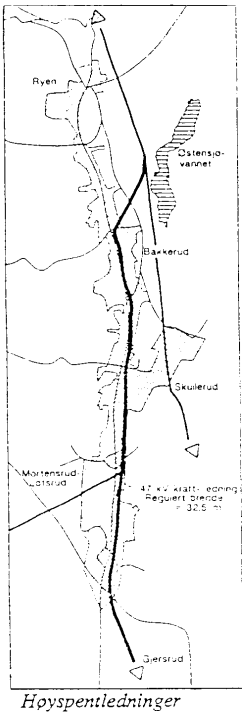
Dersom det dokumenteres at disse trafikktallene vesentlig over-eller undervurderer kapasiteten i vedkommende avkjørsel til Europaveien, skal det tas hensyn til dette når tiltakene skal iverksettes.



Kollektivnettet



Gang- og sykkelveinettet



Høyspentledninger

GANG- OG SYKKELVEIER

Bestemmelse:

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig gjennomgående gang-og sykkelveinett i planområdet. Gang- og sykkelveien gjennom et detaljplanområde skal senest etableres ved utbygging, av området. Området er ikke byggeklart før gang- og sykkelveien er sikret samtidig med gjennomføring, jfr. plan- og bygningsloven § 67.

Retningslinjer:

Tverrgående gang- Og sykkelveier må krysse E6 planfritt. Tverrforbindelsene bør etableres i sammenheng med grøntdrag og turveier og kollektivknutepunkter.

Gang- og sykkelveier innarbeides som del av regulerings- eller bebvggelsesplan for delområdene. Veiene bør gis kortest mulig trasé gjennom området uten unødig store høydevariasjoner. De bør legges i tiltalende og varierte omgivelser, delvis i grøntområder, delvis gjennom bebygde områder. Veiene må også ligge slik at de er beskyttet mot forurensninger fra Europaveien.

HØYSPENTLEDNINGER

Retningslinjer:

Disponeringen av næringsarealene må gjøres slik at det ikke lokaliseres oppholdsarealer for nært kraftledningenes magnetfelt. Det bør dokumenteres gjennom målinger at bygninger med datautstyr får tilstrekkelig avstand fra ledningene.

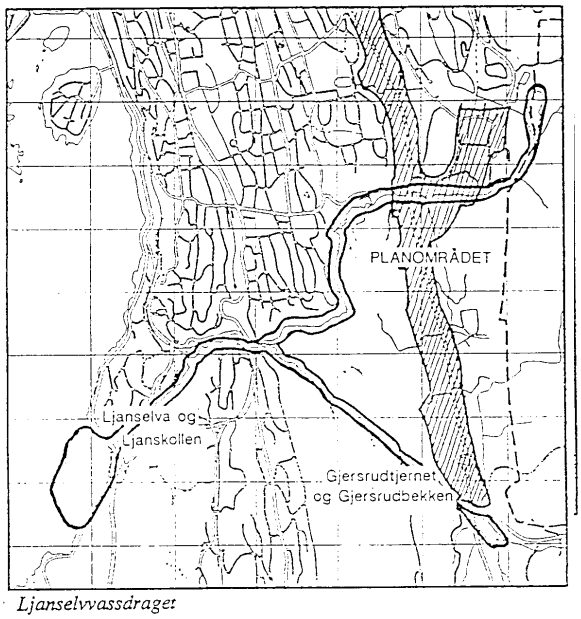
LANDSKAP OG NATUR

Retningslinjer:

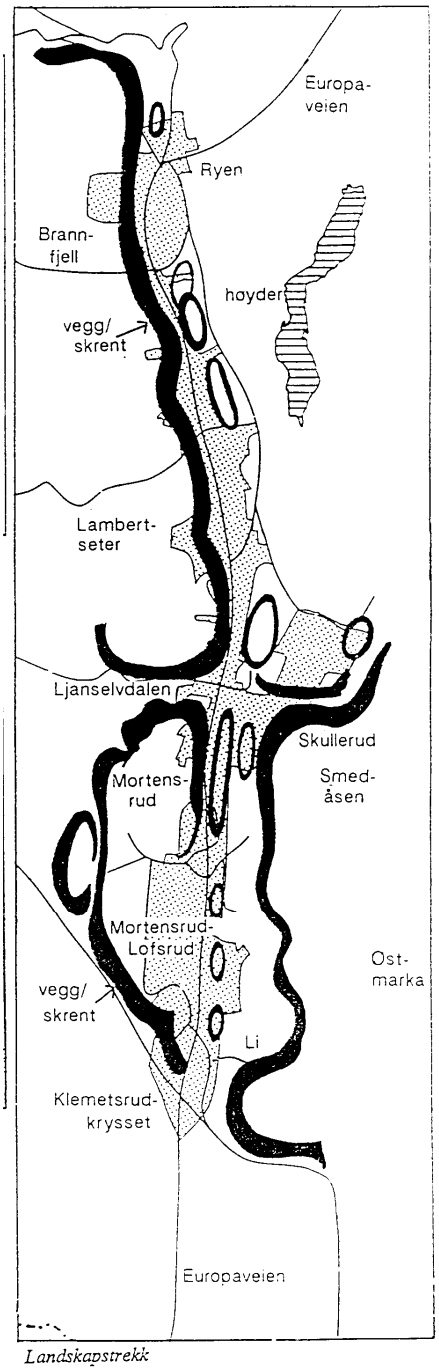
Bebyggelse og anlegg bør underordne seg eller aksentuere de viktige landskapstrekkene i området. Eksisterende høyvegetasjon bevares mest mulig.

Eventuell utbygging innenfor de arealene planforslaget viser som bevaringsverdige landskapsområder, må forutsettes å gi tilbake områdekvaliteter som fullt ut erstatter tapte arealer og vegetasjon. Slik erstatning kan være tilføring av nye brukskvaliteter som publikumsrettede funksjoner, eller erstatning for de tapte grøntarealene ved tillegg av grøntareal annet sted. Det .can også være en særlig gunstig arkitektonisk løsning, som ikke oppnås på annen måte.

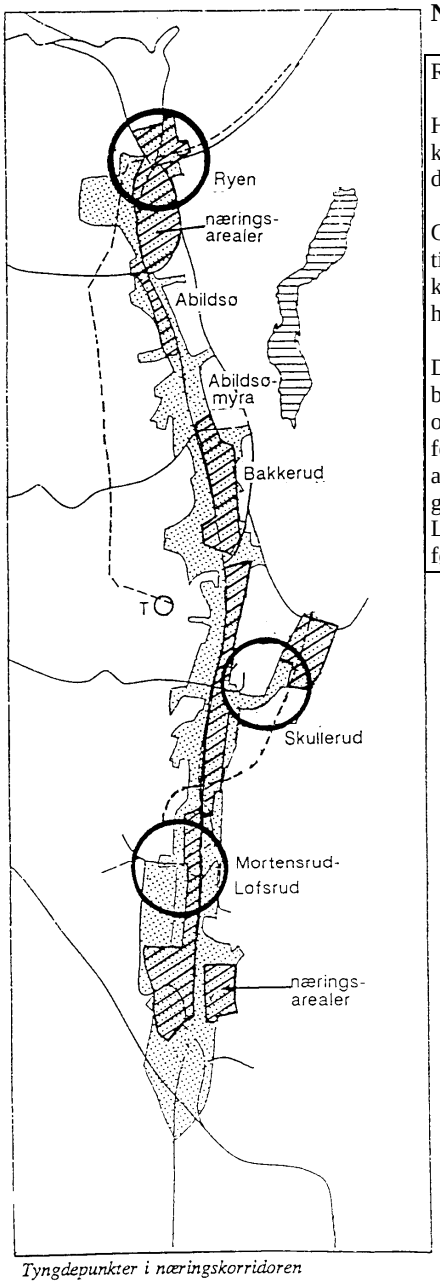
Overbyggingsprosjektet bør utformes slik at de medvirker til å forsterke den grønne tverrkontakten over E6. Samtidig bør de gi en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelveikontakt over veien.



Ljanselvvassdraget



Landskapstrekk



Tyngdepunkter i næringskorridoren

NÆRINGSOMRÅDER

Retningslinjer:

Hovedtyngden i næringsutbyggingen lokaliseres til knutepunktene Ryen og Mortensrud-Lofsrud og dessuten på Skullerud, dersom Østensjøbanen forlenges.

Generelt gis de næringsarealene som har best tilgjengelighet fra transportnettet, dvs. ved kollektivknutepunkter og ved de større veikryssene, høyest utnyttelse.

Det er stilt krav om godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan før arealene kan bygges ut. For arealer og prosjekter som har spesielt stor betydning for byen o. for områder hvor det er manglende overordnede avklaringer, forutsettes fremmet reguleringsplan. Dette gjelder Ryenkrysset, Abildsø, Bakkerud og Mortensrud-Lofsrud. For de øvrige arealer kreves bebyggelsesplan før utbygging.

SERVICE

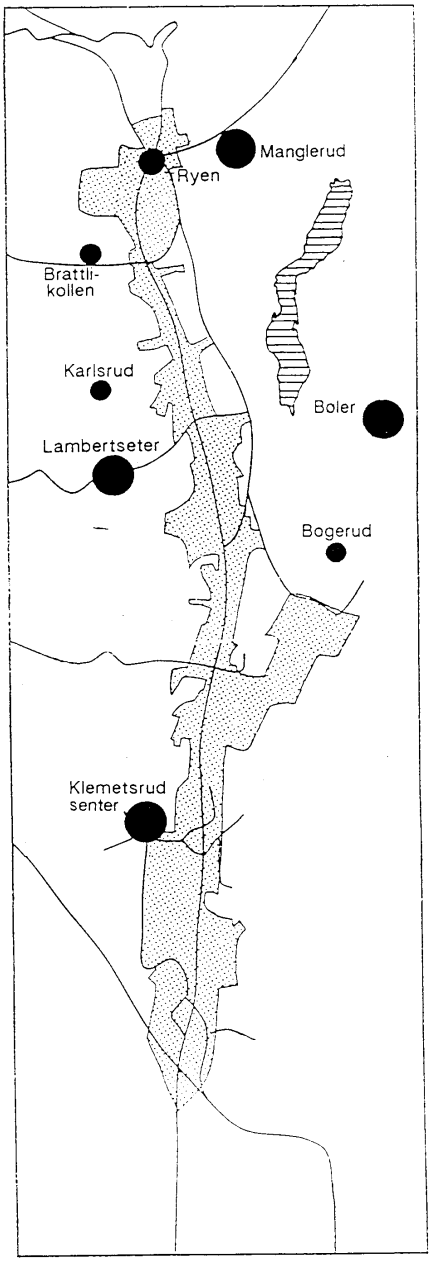
Retningslinjer:

Servicefunksjoner med større markedsbehov bør lokaliseres i de større lokalsentraene i området f.eks. Klemetsrud senter, i tillegg til knutepunktet Ryen. Her foreslås etablert bedriftsorientert service som hotell, kongressenter, restaurant, catering, renholdsbyrå, trykkeri, reklamebyrå etc.

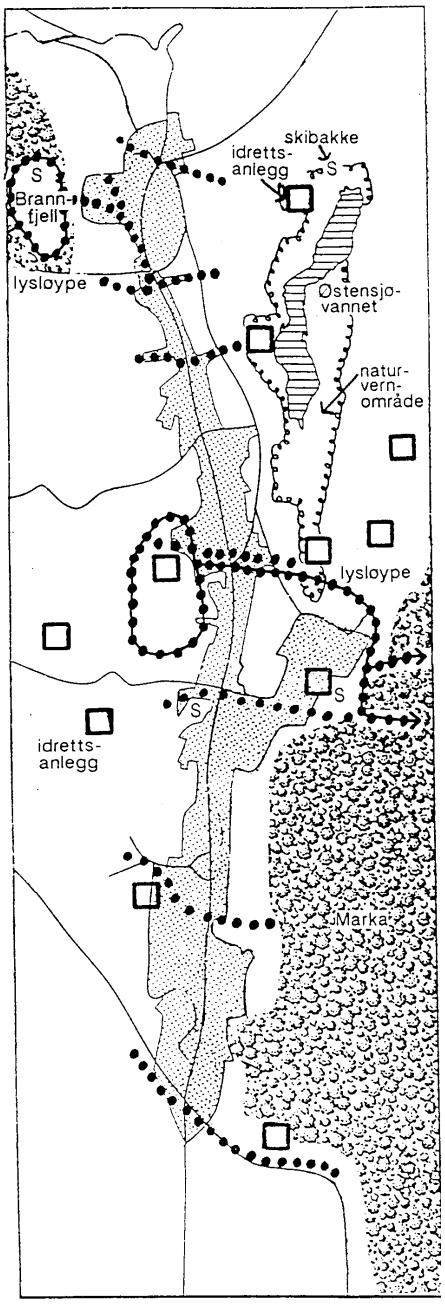
I næringsområdene forøvrig bør servicefunksjonene begrenses til slike som er rettet mest mulig mot bedriftene og deres ansatte, og som altså ikke konkurrerer med lokalsentraene. Det vil f.eks. kunne si: barnehage, kantine, post, bank, tannlege, lege, fysioterapeut, apotek, frisør, reisebyrå, budtjeneste, sikkerhetsfunksjon, mindre kolonialforretning., o.l.

Innarbeiding av slike funksjoner er særlig naturlig når området organiseres som næringspark.

Slike servicefunksjoner bør lokaliseres i næringsområdenes tyngdepunkter, der tilgjengeligheten er størst. Funksjonene bør ha god tilknytning til gang- og sykkelveinettet.



Senterstruktur



Rekreasjonsområder og -anlegg

REKREASJONSANLEGG

Retningslinjer:

I næringsområdene bør det anlegges rekreasjonsanlegg, både innendørs og utendørs, for bruk av bedriftenes ansatte og av bydelen for øvrig. Slike rekreasjonsanlegg bør knyttes til det øvrige nett av rekreasjonstilbud i byområdet gjennom gang- og sykkelveinettet.

BOLIGER

Bestemmelse:

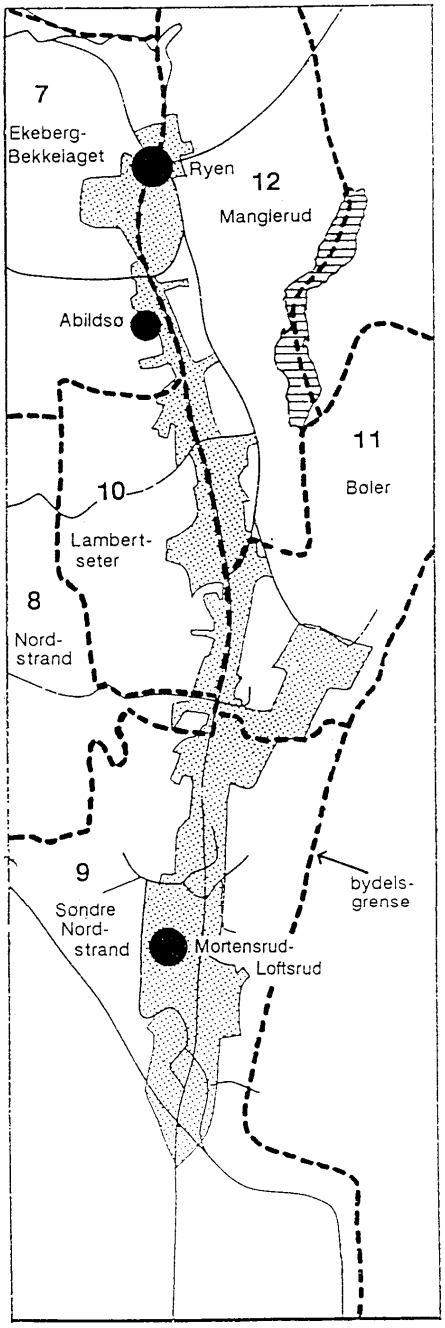
Ny og eksisterende boligbebyggelse skal skjermes fra trafikkområdene slik at støynivået holder seg innenfor de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet. Skjerming bør fortrinnsvis skje ved hensiktsmessig plassering av bebyggelse i forhold til trafikkområdene. Det skal ikke bygges boliger i områder som etter skjerming har et støynivå over 60 dB(A).

Regulerings- og bebyggelsesplaner som berører eksisterende eller nye boligområder skal dokumentere at støynivået for boligene ikke overskrider de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79, evt. begrunne særskilt hvis det er gjort avvik.

Retningslinjer:

Med unntak av Ryen og Abildsø skal utbyggingsområdene inneholde en klart underordnet andel av boliger, om noen. I følgende typer situasjoner bør en viss boligandel aksepteres:

- I funksjonelle tyngdepunkter med høy kollektiv tilgjengelighet, nærhet til skole samt offentlig og privat service.
- Der arealet er skjermet for støy på grunn av sin beliggenhet i forhold til trafikken, eller der overbyggingsprosjekter eller andre spesielt støy-skjermende bebyggelsesformer gjør området særlig egnet dl boligformål.
- Boliger bør kunne samlokaliseres med nærings-virksomhet som ikke er forurensende.
- Ved samlokalisering, av boliger og næringsvirksomhet må det gis usjenerte uteplasser for boligene. Boligene bør også ligge mest mulig usjenert i forhold til trafikksonene i næringsområdene.
- Næringsbebyggelsen bør i størst mulig grad fungere som skjerm for trafikkstøy i forhold til boligene og deres uteområder. Dette gjelder også for eksisterende boliger.
- Boliger bør lokaliseres slik at de får er naturlig, kontakt med tilstøtende, eksisterende boligområder.



Boliger og bydelsinndeling

PLANGJENNOMFØRING

Bestemmelse:

Utbygging av næringsområdene kan ikke skje før gjennomføring av nødvendige infrastrukturanlegg er sikret. I disse inngår hovedveier, næringskorridorens tilknytting, til hovedveinettet, interne kjøreveier, tiltak for kollektivtrafikken, gang- og sykkelveier, kommunaltekniske anlegg, turveier og friområder.

Retningslinjer:

I forbindelse med at det utarbeides regulerings- eller bebyggelsesplan for de enkelte utbyggingsområder inngås
det avtale mellom Oslo kommune, Statens Vegvesen og utbyggerne om gjennomføring og kostnadsfordeling for infrastrukturanlegg i samsvar med kommunedelplanen. I avtalen fastlegges også prosedyren og kostnadsfordeling for forbedringer av transportnettet når trafikkmengdene i de aktuelle tellesnitt overstiger angitte maks. tall, kfr. bestemmelse til avsnitt "Biltrafikk".

UTFORMING AV DELOMRÅDENE

Bestemmelse:
Utformingen av delområdene forutsettes nærmere presisert som del av reguleringseller bebyggelsesplan.

Ved overbyggingsprosjekt fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For øvrige nye utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens § 29 om byggegrense fra midtlinje for fra midtlinje for riksvei ligge til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner.

I regulerings- eller bebyggelsesplan forutsettes en samlet løsning for hvert detaljplanområde med hensyn til bilveiadkomst gjennomgående gang- og sykkelvei samt utforming av bebyggelse, øvrige anlegg og grøntområder.

Som tillegg til bebyggelsesplan, evt. byggemelding, når slik fremmes med grunnlag i reguleringsplan, forutsettes fremlagt utomhusplan.

Retningslinjer:
Bebyggelse og grøntanlegg bør arronderes slik i forhold til Europaveien at det visuelle bildet langs veien blir attraktivt.

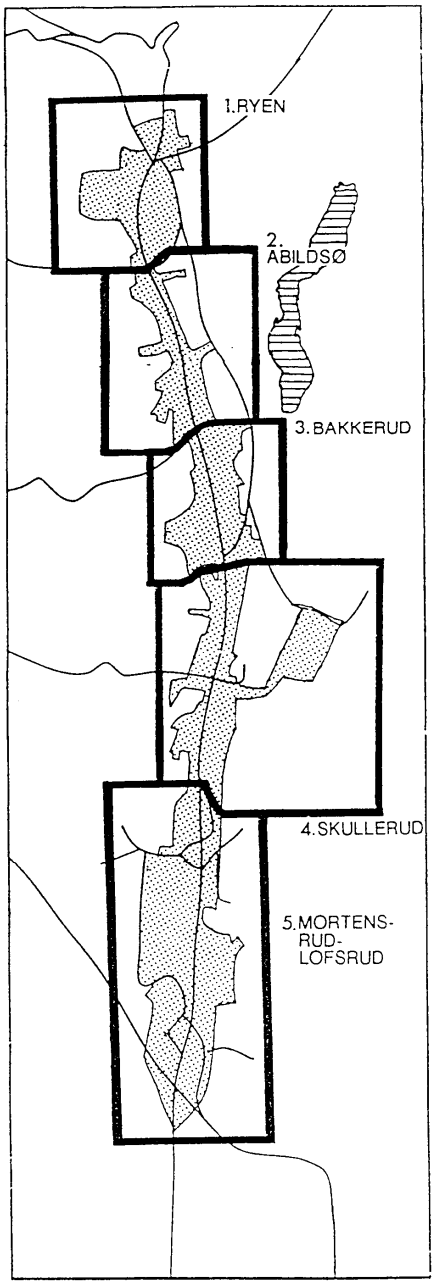
Det bør skapes et attraktivt bygningsmessig miljø i parkmessige omgivelser. Parkering bør fortrinnsvis legges under terreng, evt. i parkeringshus. Dersom parkering på terreng ikke kan unngås, bør det skje en terrengmessig behandling og en tilplanting som skaper et parkmessig hovedinntrykk.

Det bør tilstrebes å gi hvert enkelt delområde en egen identitet, også med hensyn til formgiving. De spesielle landskapsmessige trekkene ved det enkelte delområde bør utnyttes i denne sammenheng.

Innenfor hvert delområde bør det søkes en enhetlig, men likevel variert bygningsmessig komposisjon. Enhetlig materialbruk bør også tilstrebes innenfor hvert delområde.

De funksjonelle tyngdepunktene i næringskorridoren bør markeres, også visuelt.

Der ny bebyggelse legges inn mot eksisterende boliger, må det vises hensyn til denne gjennom tilstrekkelig avstand og vegetasjonsbelte og ved avpassing av høyder.



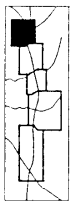
4. DELOMRÅDENE.

INNDELING I DELOMRÅDER

Planen er i det følgende presentert for 5 delområder. Inndelingen har en funksjonell og formmessig side. Hvert delområde representerer en enhet med en egen rolle i næringskorridoren, og med en egen indre sammenheng. Det har sin egen identitet, bygd på de lokale muligheter og kvaliteter.

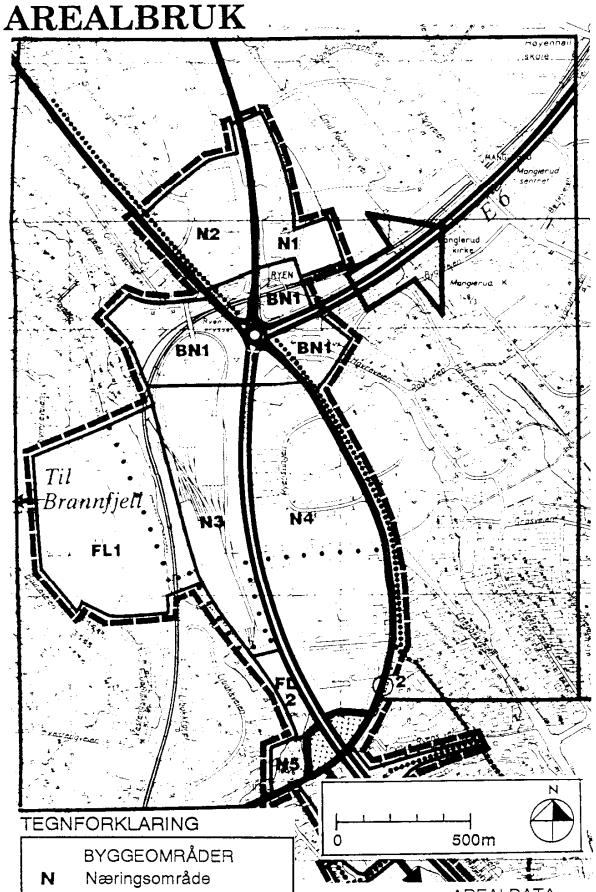
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER ER PRESENTERT I AVSNITT 3.

Arealbruk, bestemmelser og retningslinjer er presentert samlet for hvert delområde i dette avsnitt. Generelle bestemmelser og retningslinjer, gjengitt i avsnitt 3, gjelder alle delområdene i næringskorridoren, men av redigeringsmessige hensyn er de ikke gjentatt for hvert delområde. Det vises til oppsettene i avsnitt 3.



1. RYEN

AREALBRUK



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
N Næringsområde
BN Bolig og næring blandet

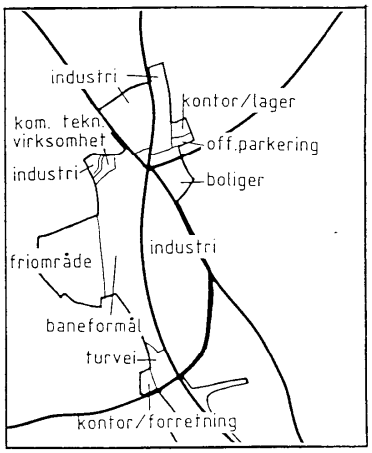
FRIOMRÅDER
FL Friområde der landskaps hensyn er spesielt viktig

TRAFIKKÅRER
Hovedvei
Gang-og sykkelvei
Sti
Trafikkområde
Tellepunkt

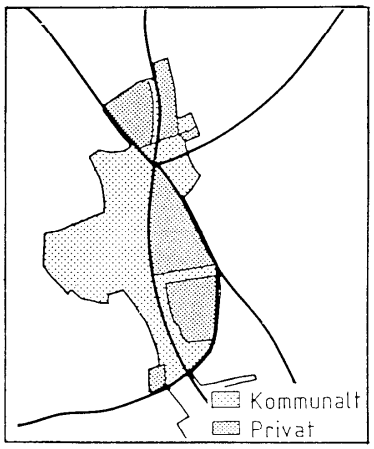
AREALDATA

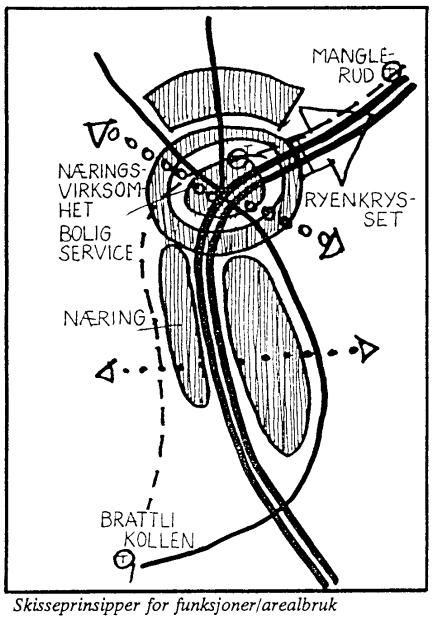
N 1:	61 da
N 2:	40 da
N 3:	68 da
N 4:	131 da
N 5:	35 da
BN 1:	75 da
FL 1:	90 da
FL 2:	10 da

TIDLIGERE REGULERING

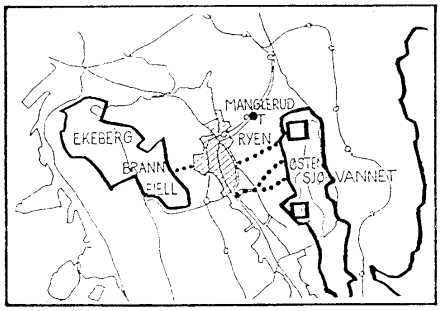


EIENDOMSFORHOLD





Skisseprinsipper for funksjoner/arealbruk



Rekreasjon

OMRÅDE 1 RYEN.

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Ryen forutsettes utviklet som et funksjonelt hovedtyngdepunkt i næringskorridoren, med grunnlag i den særlig gode tilgjengeligheten området har. Stedets sentrale beliggenhet i forhold til Oslo Sentrum og tilgjengeligheten til byens transportnett må utnyttes som egen kvalitet når det gjelder funksjonsinnhold. Servicefunksjoner med et større markedsbehov bør lokaliseres her.

Næringsvirksomheten kan med fordel omfatte høykompetansebedrifter og funksjoner med Oslo-Akershusregionen som administrasjonsområde og som område for offentlig tjenesteyting eller forvaltningsområde for privatdrevet virksomhet.

Områdene N1, N2, N3, N4 og NS opprettholdes i hovedsak disponert til næringsvirksomhet som i dag.

Et større prosjekt rundt Ryenkrysset, på areal BN1, forutsettes å inneholde både boliger, service og næringsvirksomhet. Innslaget av boliger bør være høyt, ut fra en vurdering av den demografiske situasjonen, som peker på at et tilskudd av nye boliger vil gi et bedre grunnlag for offentlig og privat service i dette byområdet. I areal BN1 inngår eksisterende boligblokk for trygdeboliger. Utvikling av BN1 bør sees i sammenheng med eventuell utvikling av Manglerud senter.

Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkrysset via sekundærveinettet.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen. Areal BN1 forutsettes gitt bilatkomst fra Ryenkrysset via sekundærveinettet.

Planfri kryssing av E6 for fotgjengere og syklister sikres ved Ryenkrysset og i forbindelse med turveien lenger syd.

Fordi et overbyggingsprosjekt på areal BN1 vil ha stor betydning for byen, både funksjonelt og visuelt, stilles krav om reguleringsplan godkjent av bystyret før utbygging.

For de øvrige arealene er bebyggelsesplan tilstrekkelig. Byggemelding kan også fremmes med grunnlag i gjeldende reguleringsplan i området utenom BN1, da disse arealene er regulert til formål som er i tråd med kommunedelplanen.

PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

Den fysiske utformingen av bebyggelse og anlegg i området bør gjøres slik at den understreker Ryen som et tyngdepunkt i næringskorridoren og i forhold til byens trafikknutepunkter. Arealene bør gis høy utnyttelsesgrad.

Arealene FL1 og FL2 i den bratte skråningen i vest bør opprettholdes som viktige deler av et dominerende landskapstrekk. Skogen bør bevares mest mulig av hensyn til silhuettvirkninger og lokalklima. Eksisterende tursti langs skråningen, med flott utsikt over byområdet mot øst, forutsettes opprettholdt.

Utforming av bebyggelse og anlegg bør ta hensyn til den generelt sterke vindbelastningen i området. Beplantninger bør utføres for å bedre lokalklimaet.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For areal BN1 forutsettes ny godkjent reguleringsplan før utbygging.

For hvert av de øvrige arealene, N1, N2, N3, N4 og N5, eventuelt enkelteiendommer innenfor disse arealene, kan byggemelding fremmes med grunnlag i gjeldende regulering. For område N3 forutsettes godkjent bebyggelsesplan før utbygging i samsvar med kommunedelplanen. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved planlegging og utbygging, av areal BN1 skal det sørges for offentlig tilgjengelige tverrforbindelser over trafikkområdene for fotgjengere og syklister.

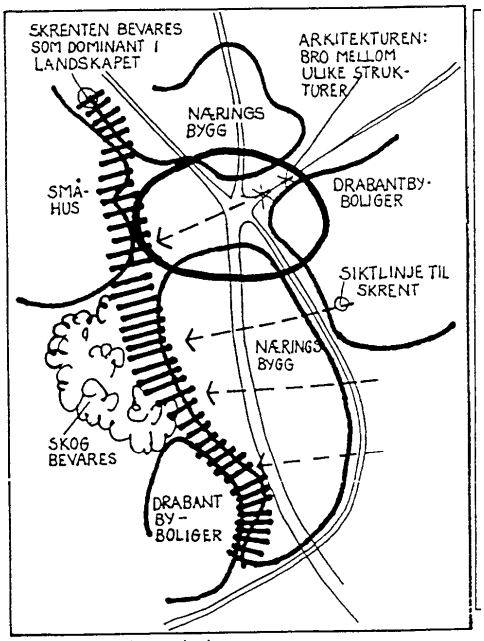
Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Areal BN1, Ryenkrysset med omgivelser, bør utvikles gjennom et overbyggingsprosjekt. Et slikt prosjekt bør inneholde både næringsarealer og boliger. Boligandelen bør være relativt stor, anslagsvis 50%.

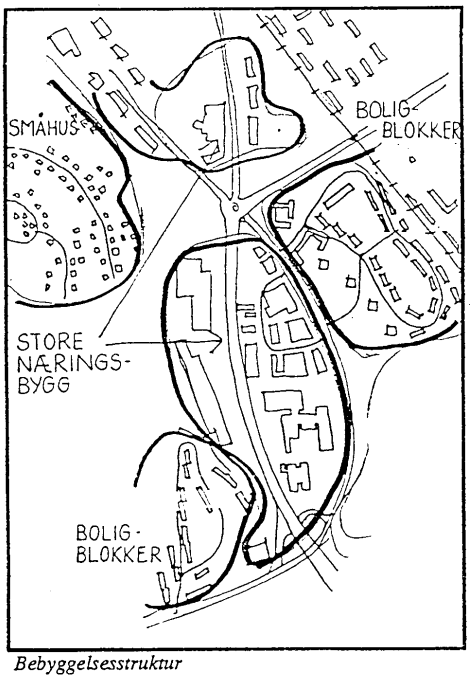
Omfanget av boligbebyggelse og fordeling av leilighetsstørrelser på areal BN1 forutsettes avstemt i forhold til lokal servicekapasitet.

Det bør innpasses servicefunksjoner som retter seg mot næringskorridoren som helhet. Manglende bydelsorientert service av både offentlig og privat karakter bør også innpasses. Ryen skal ikke konkurrere med eksisterende lokalsentra når det gjelder varehandel.

Atkomsten til T-bane, buss, evt. jernbanestasjon og hovedveinett bør gjøres enkel og attraktiv for Ryenområdet som helhet.



Skisse utformingsprinsipper



Bebyggelsesstruktur

Retningslinjer (fysisk utforming):

Ryen bør formes som en attraktiv port til Oslo.

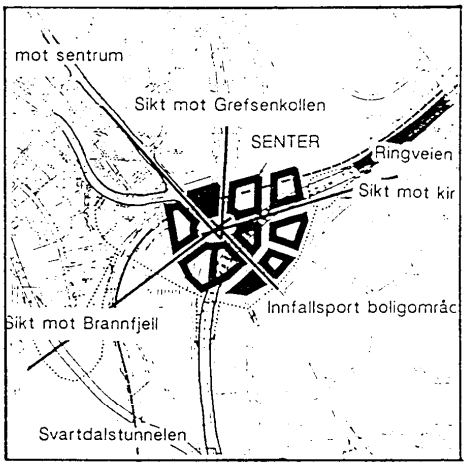
Den arkitektoniske utformingen skal knytte sammen de ulike fysiske strukturene som møtes her. Utformingen skal understreke at dette er tyngdepunktet i næringskorridoren og de mer sentrumsnære bydelene.

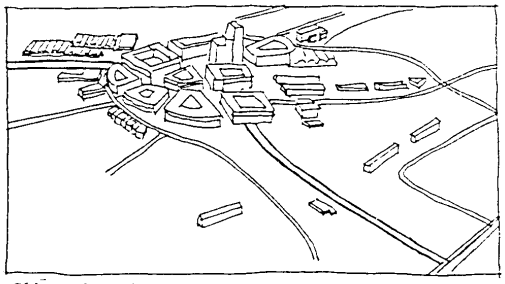
Området rundt Ryenkrysset forutsettes gitt en høy utnyttelse.

Den bratte skråningen i vest bør holdes mest mulig fri for bebyggelse. Ny bebyggelse bør ikke stenge for viktige siktlinjer til skråningen.

Utforming av bebyggelse og utendørs oppholdsarealer bør søke å nøytralisere vindbelastningen. Det bør bl.a. vises forsiktighet med høye bygninger som kan skape sjenerende skygge- og vindeffekter på omgivelsene.

Sikten mot Grefsenkollen bør bevares for trafikanter sydfra på Europaveien, også etter senking av veitraséen og overbygging av krysset.

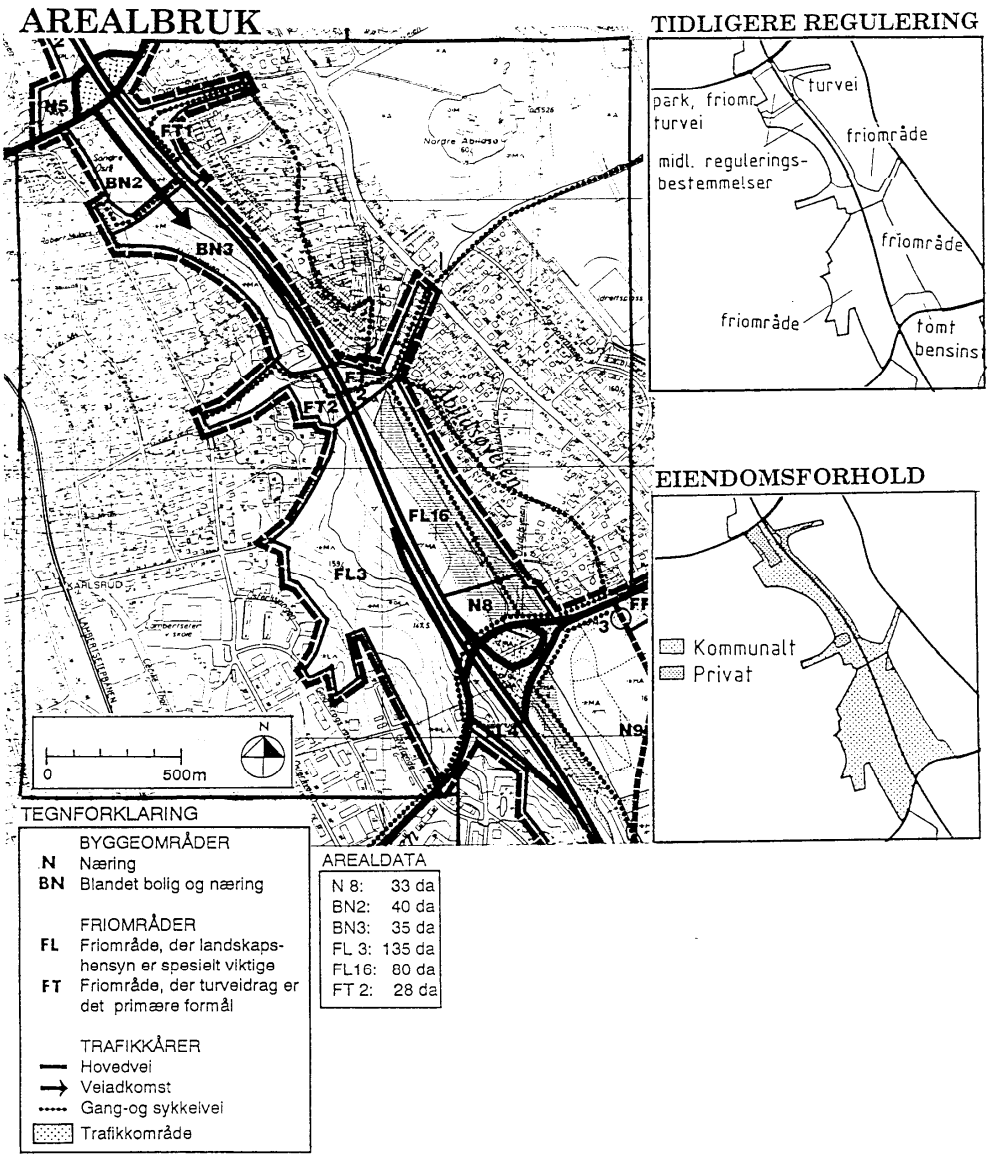


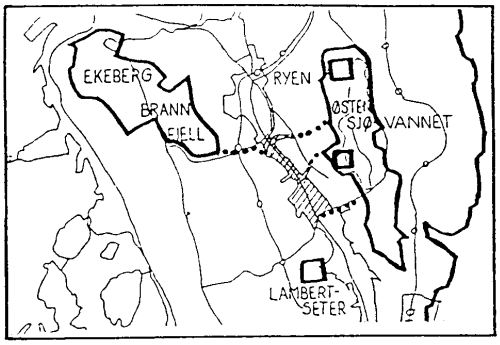


Skisseutkast til overbyggingsprosjekt over Ryen-krysset (Taugbøl og Øverland)

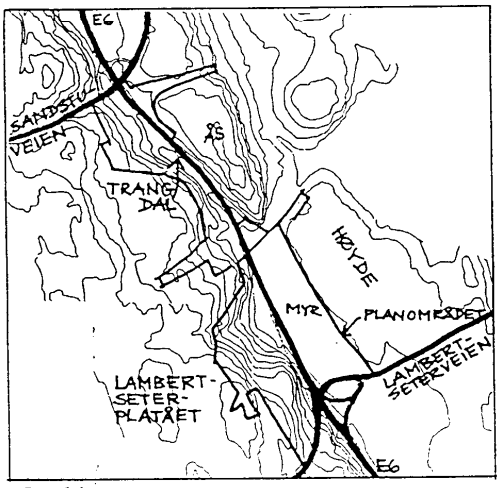
2. ABILDSØ




AREALBRUK
TIDLIGERE REGULERING
park, friomr
turvei
midl. reguleringsbestemmelser
turvei
friområde
friområde
friområde
tomt
bensins
EIENDOMSFORHOLD
Kommunalt
Privat
N5
FT1
BN2
BN3
FT2
FL16
FL3
N8
FT4
N9
0
500m
TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
N Næring
BN Blandet bolig og næring
FRIOMRÅDER
FL Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktige
FT Friområde, der turveidrag er det primære formål
TRAFIKKÅRER
Hovedvei
Veiadkomst
Gang-og sykkelvei
Trafikkområde
AREALDATA
N 8: 33 da
BN2: 40 da
BN3: 35 da
FL 3: 135 da
FL16: 80 da
FT 2: 28 da



Rekreasjon



Landskap

OMRÅDE 2 ABILDSØ

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Delområdet forutsettes utviklet med en blanding av næringsvirksomhet og boliger på arealene BN2 og BN1

Det åpnes for en overbygging av E6 i syd, på BN3, hvor de terrengmessige betingelsene er gunstige for slike løsninger. Dette anses å gi den best mulige skjerming mot trafikkstøy i dette området. Særlig er boligene på Østsiden av veien vanskelig og kostnadskrevende å skjerme med tradisjonelle metoder. En annen begrunnelse for å anbefale overbygging er at dette fører til frigjøring av vesentlig større byggearealer på sidene av veien enn det man ellers ville fått.

Et lokkprosjekt forutsettes å gi relativt god støyskjerming også for prosjektet selv. Dette gjør det mulig å oppnå et akseptabelt miljø, også for boliger.

Det anbefales en relativt høy boligandel, dog ikke større enn at det gir akseptable kostnadsrammer. Foreløpige overslag gir antydning om at en boligandel på 50% kan være realistisk. En såpass stor boligandel vil gjøre at boligområdene øst og vest for Europaveien blir knyttet bedre sammen.

Området gis adkomst til E6 via Sandstuveien. Tidligere regulert turveiforbindelse mellom Brattlikollen og Østensjøvannet i FT1 200 m syd for Sandstuveien opprettholdes og suppleres med planfri kryssing over E6.

PLANINNHOLD - FYSISK UTFORMING

En høy arealutnyttelse er gitt konsekvens av overbyggingsløsninger. Store byggevolumer og stive former hører gjerne også med. Landskapsformene gjør i utgangspunktet Abildsø delområde robust med hensyn til utbyggingsvolumer og, bygningshøyder.

En nybygging vil imidlertid komme i nær kontakt med bolig- og småhusmiljø på begge sider. Dette stiller særlige utfordringer til arkitektoniske løsninger.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene BN2 og BN3 forutsettes godkjent reguleringsplan før arealet bygges ut.

For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T-8/79 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme.

I nordlige del av delområdet, på areal BN2 bør utformingen ta utgangspunkt i de dominerende arkitektoniske elementene, - motorveikrysset og allerede etablert næringsbebyggelse i skråningen nord for Sandstuveien.

Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

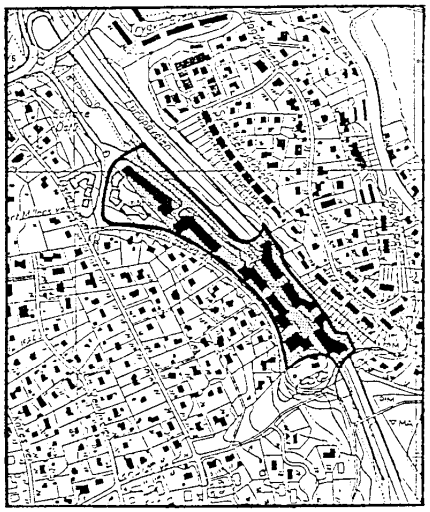
Delområdet som helhet bør inneholde 50% næringsbebyggelse og 50% boliger.

Sydlige del av området, BN3, bør utvikles gjennom overbyggingsprosjekt.

Dersom en senere kommer til at overbyggingsprosjekt ikke skal realiseres, bør en større andel av bebyggelsen i syd, på grunn av støyutsatthet, utnyttes til næringsformål, eventuelt beholdes som en grønn, skogkledd skråning.

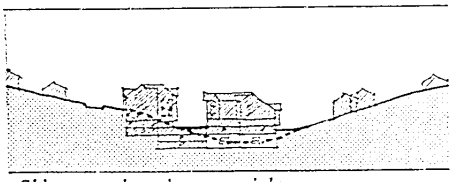
Trafikk til næringsvirksomheten i området bør i minst mulig grad belaste Østerliveien og Abildsøveien.

Et overbyggingsprosjekt på BN3 bør inneholde offentlige tverrforbindelser over E6 for fotgjengere og syklister, som på en naturlig måte knytter sammen lokal- og turveinettet på begge sider av Europaveien. Dersom det etableres slike forbindelser, kan dette eventuelt erstatte den foreslåtte fotgjengerbrua over E6 langs FT1.



Retningslinjer (fysisk utforming):

Et overbyggingsprosjekt på areal BN3 bør definere seg klart i forhold til de spesielle landskapsformene det plasseres i. Fasaden mot nord og syd bør gis et tiltalende og grønt preg.

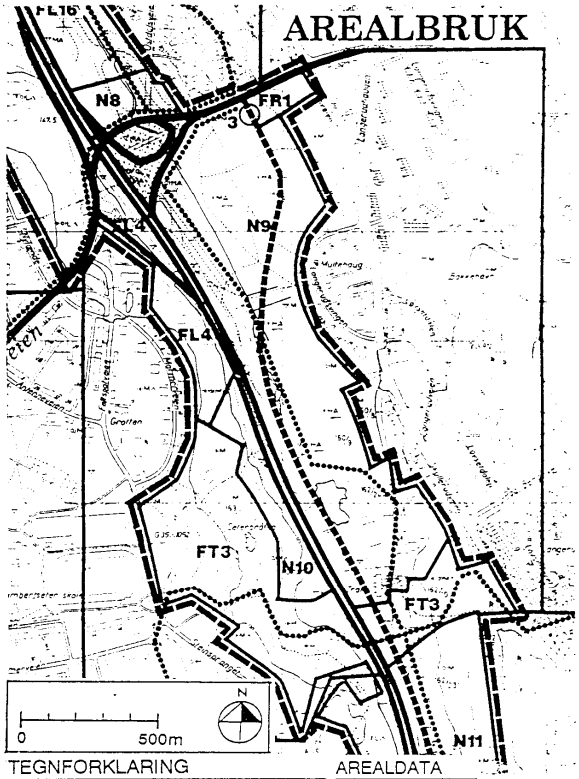


Skisse overbyggings-prosjekt



3. BAKKERUD

AREALBRUK



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
N Næringsområde

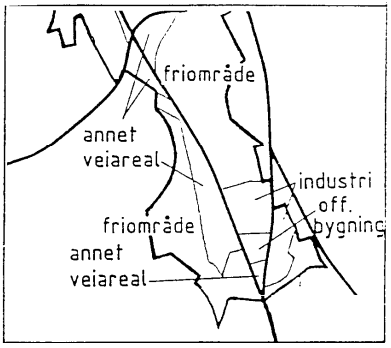
FRIOMRÅDER
FL Friområde, der landskaps-hensyn er spesielt viktige
FT Friområde, der turveidrag er det primære formål
FR Friområde, der rekreasjons-anlegg er det primære formål

TRAFIKKÅRER
Hovedvei
Veiadkomst
Gang-og sykkelvei
Internvei
6 Trafikktellepunkt
Trafikkområde

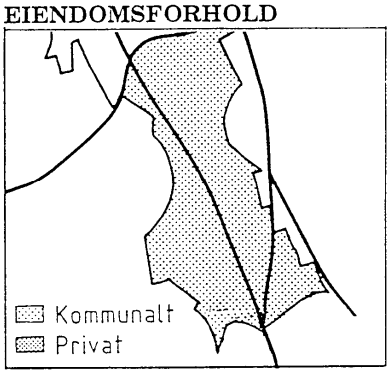
AREALDATA

N 9:	190 da
N10:	26 da
FR1:	12 da
FL4:	35 da
FT3:	103 da

TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



OMRÅDE 3 BAKKERUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Det flate området N9 øst for E6 forutsettes utnyttet til næringsformål. Arealet har en arrondering som gir gode muligheter for næringsutvikling.

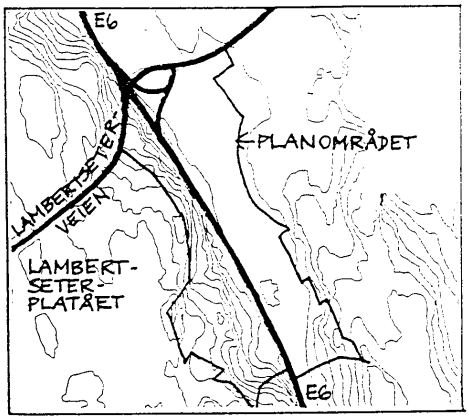
Planen viser også en ca. 50 m bred stripe vest for E6, areal N10, disponert til næringsformål. Forutsetningen for en slik løsning er at arealet kan gis adkomst via N9 og i planfri kryssing med E6, eventuelt som et overbyggingsprosjekt. De tekniske og økonomiske sidene ved en slik løsning er ikke utredet, forslaget bygger derfor på et usikkert grunnlaga. Det foreslås at det utføres videre vurderinger og analyser før endelig beslutning tas. Den viste arealbruken, næringsformål for areal N10, gjøres derfor bindende i reguleringsplan, og først når det dokumenteres at arealet kan gis tilfredsstillende veiatkomst.

I det N10 forutsettes gitt atkomst via N9, må det fremmes en samlet reguleringsplan for N9 og N10. Til sammen utgjør arealene en funksjonell og eiendomsmessig enhet.

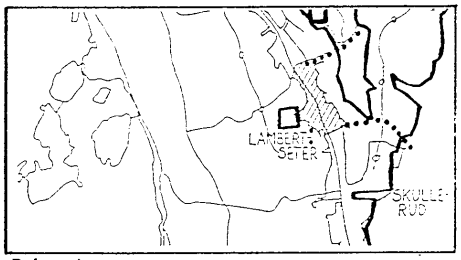
PLANINNHOLD - UTFORMING.

Arealet N9 er i dag skogbevokst. Denne skogen fungerer som en visuell og støybeskyttende skjerm for boligene i øst. Ved omdisponering av arealet for byggeformål foreslås at disse miljøkvalitetene må beholdes, dvs. at skogen må erstattes av en bebyggelse som skjermer for trafikkstøy.

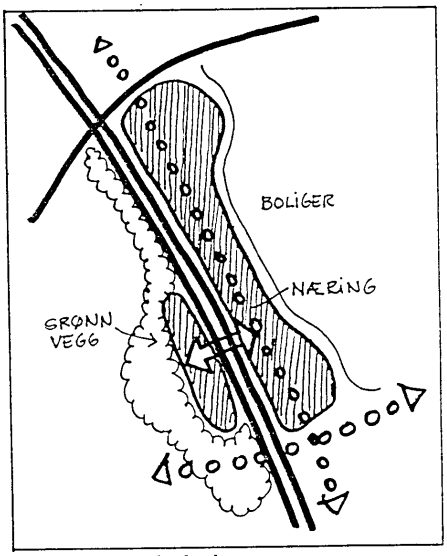
Areal N9 og N10 vil utbyggingsmessig henge nøye sammen. En eventuell bebyggelse på N10 bør derfor utformes i sammenheng med N9.



Landskap



Rekreasjon



Prinsippskisse planforslag

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiatkomst over felt N9, i planskilt kryssing med Europaveien evt. som del av et lokkprosjekt:

Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt.

Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretakelse av de ornitologiske verdiene i området.

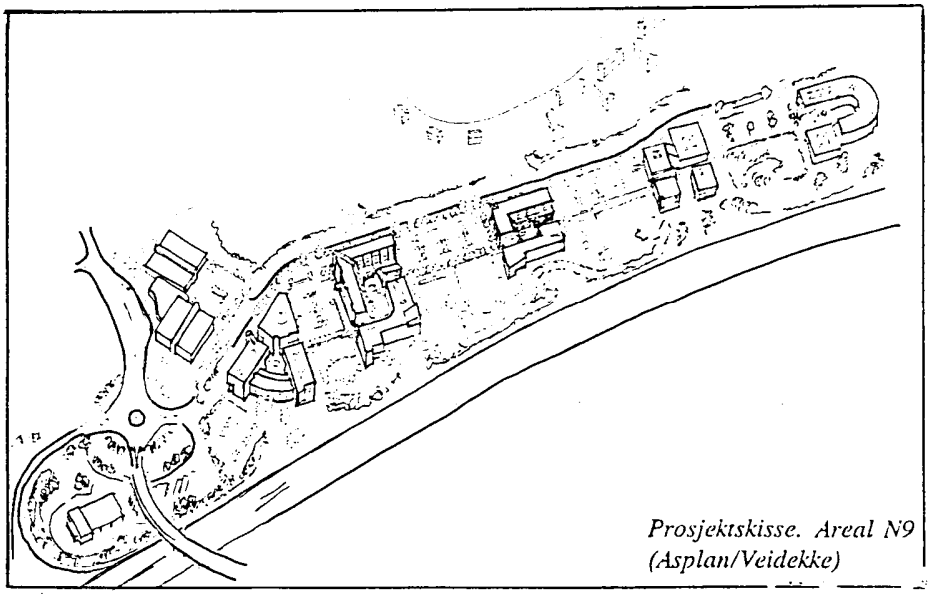
Retningslinjer (fysisk utforming):

Område N9 på østsiden av E6 bør utformes slik at det gir en effektiv støyskjerming av boligområdene i øst. En bør tilstrebe en myk overgangssone mellom næringsbebyggelse og disse boligområdene. Et belte med eksisterende, naturlig vegetasjon ber beholdes i denne sonen.

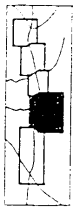
En bebyggelse på arealet N10 bør gis en utforming som knytter den arkitektonisk til næringsbebyggelsen i øst.

Bebyggelsen på N9 og N10 bør gis en god grønn avslutning mot areal FT3 som er en viktig del av grøntdraget rundt hovedatkomsten til Østmarka fra Lambertseter.

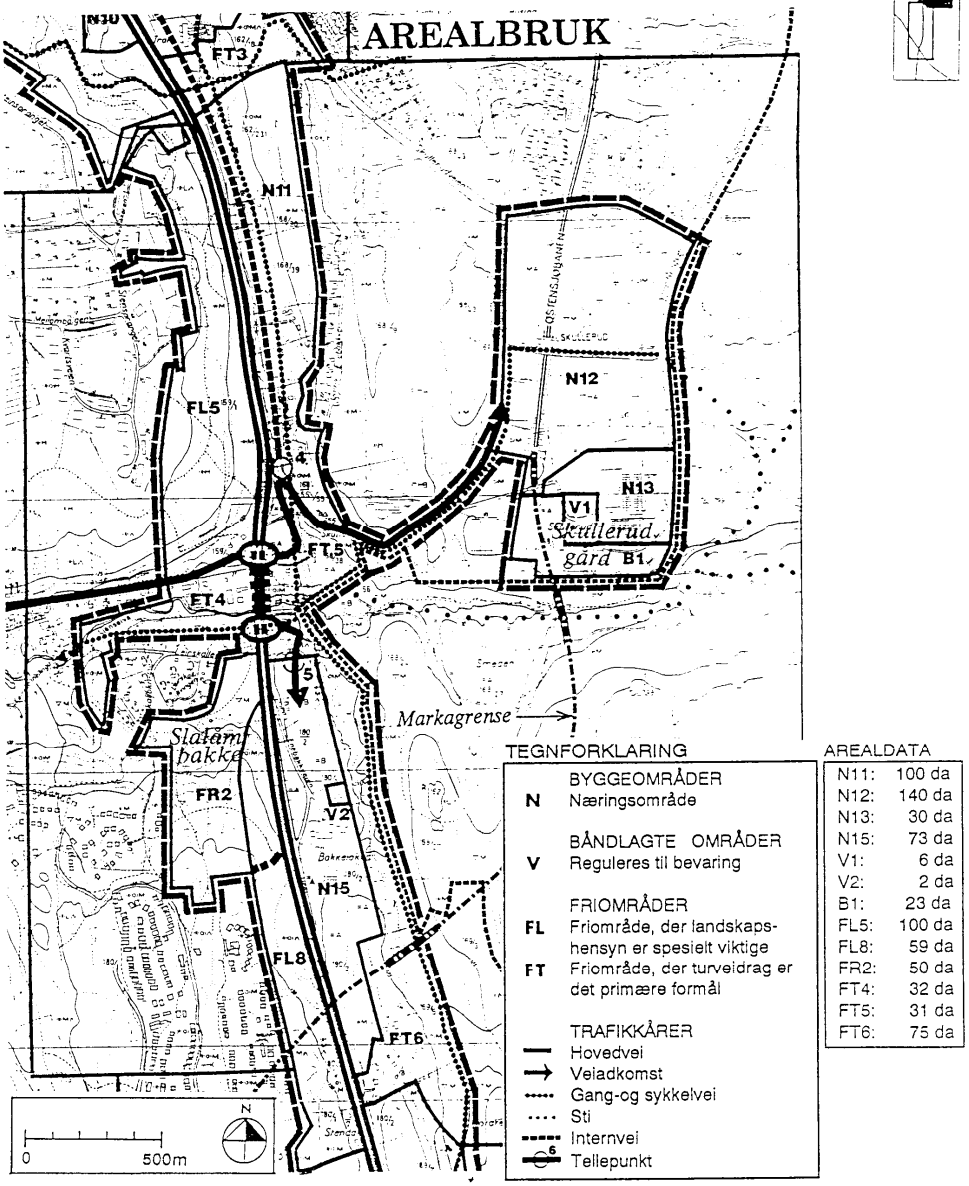
Bebyggelsen på Seterbråten i området FT3 skal søkes bevart.



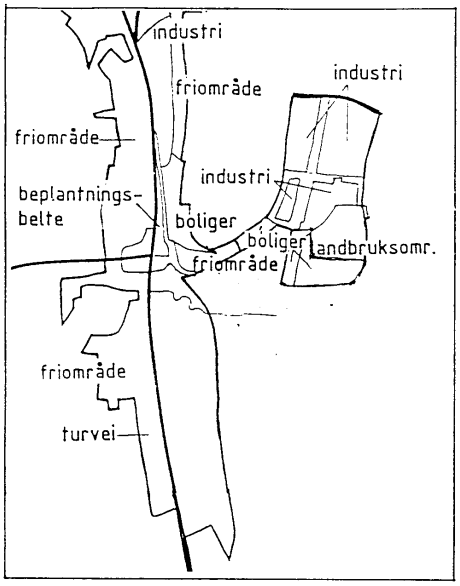
Prosjektskisse. Areal N9 (Asplan/Veidekke)



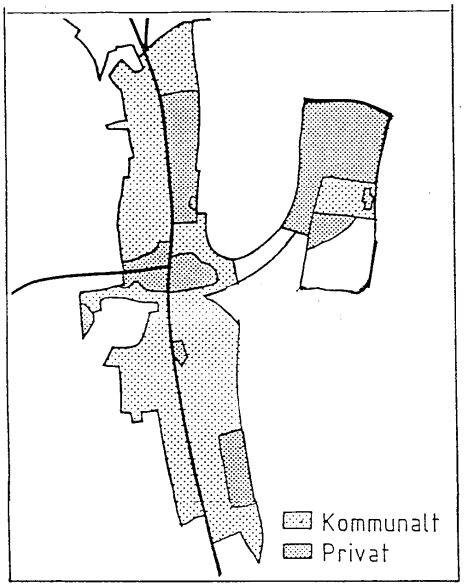
4. SKULLERUD


AREALBRUK
N10
FT3
N11
FL5
N12
N13
V1
Skullerud gård
B1
FT5
FT4
Markagrense
Slåtåm bakke
FR2
V2
N15
FL8
FT6
0
500m
TEGNFORKLARING
BYGGEOMRÅDER
N Næringsområde
BÅNDLAGTE OMRÅDER
V Reguleres til bevaring
FRIOMRÅDER
FL Friområde, der landskaps-hensyn er spesielt viktige
FT Friområde, der turveidrag er det primære formål
TRAFIKKÅRER
Hovedvei
Veiadkomst
Gang-og sykkelvei
Sti
Internvei
Tellepunkt
AREALDATA
N11: 100 da
N12: 140 da
N13: 30 da
N15: 73 da
V1: 6 da
V2: 2 da
B1: 23 da
FL5: 100 da
FL8: 59 da
FR2: 50 da
FT4: 32 da
FT5: 31 da
FT6: 75 da

TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



OMRÅDE 4 SKULLERUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER

Hovedstammen i næringsutviklingen i Skullerud delområde består i arealene N11 Røssedal, 15 Bakkeløkka og N12 Skullerud stasjonsområde. Disse arealene er dels regulert til industri, dels under planlegging som næringsområde.

Størstedelen av området N11 er regulert til industri, den sydligste delen er regulert til bolig. Omdisponeringen av boligarealene begrunnes med at dette området i utgangspunktet vil være svært dårlig egnet for boligformål på grunn av trafikk- og støybelastning.

For å gi utvidelsesmuligheter for eksisterende virksomheter er N13 Skullerud gård disponert til næringsformål. Syd- og vestlige del av N13 Skullerud er regulert til boligformål. Gårdstunet på Skullerud, V1, er båndlagt til bevaring.

Det bør finnes en bruk for de to båndlagte gårdstunene, som kan innpasses i næringsområdet.

De viktigste, mest dominerende landskapstrekkene innenfor planområdet er bevart gjennom disponering fil friområde. Slike arealer er FL5 og FL8.

Videre er de viktigste turdragene sikret som friområder. Slike arealer er området langs Ljanselva FT4 og FTS, og dalen med gang- og sykkelvei øst for Bakkeløkka, FT6.

Den tidligere regulerte trasé for Ytre Ringvei er i prinsippet vedtatt opphevet i forbindelse med behandling av samferdselsplan. Kommunedelplanen viser dette tidligere veiarealet omdisponert til næringsformål (N13 og, N14) og friområde (FT5).

Bilveiatkomsten til delområdet forutsettes lagt fra Skullerudkrysset. Kryssområdet er under planlegering, endelig utformning er ikke fastlagt. Det tas derfor forbehold om justeringer av kryssområdet med tilgrensende arealer.

Skullerud er et av de delområdene i næringskorridoren som har muligheter for å bli et sterkt satsingsområde for næringsutvikling.

T-banens kryssing av Ljanselvdalen forutsettes å skje i bro. Det burde la seg gjøre å kombinere en fotgjengerforbindelse og denne T-banebroen. Brokonstruksjon utformet slik at den også inneholder gang- og, sykkelvei bør derfor utredes.

Arealene N13 og N15 utgjør funksjonelle og eiendomsmessige enheter, hvor bebyggelsesplan anses som tilstrekkelig for utbygging. Areal N11 er delvis regulert til industri. For denne delen kan byggemelding fremmes direkte med

grunnlag i gjeldende regulering. Gang- og sykkelvei og gjennomgående samlevei må imidlertid sikres gjennom området, evt. gjennom regulering. For de deler av N11 som ikke er regulert til industri, forutsettes bebyggelsesplan som tilstrekkelig før utbygging. Det må sikres bilatkomst og gang- og sykkelvei gjennom N11.

PLANINNHOLD - UTFORMING

Den fysiske strukturen i landskap og bebyggelse gir et relativt robust grunnlag for forming av ny utbygging. De markerte landskapstrekkene som danner rammen rundt byggeområdene muliggjør et vidt spekter av bygningsmessige volumer og høyder.

Eksisterende og planlagt bebyggelse og anlegg, Skullerudkryssset og den nye boligbebyggelsen nordøst for krysset representerer også store og visuelt dominerende elementer.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

For hvert av arealene N13, N15 og de deler av N11 som i dag er regulert til annet enn industriformål, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Før utbygging av felt N15 må trasé for T-bane være regulert.

Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

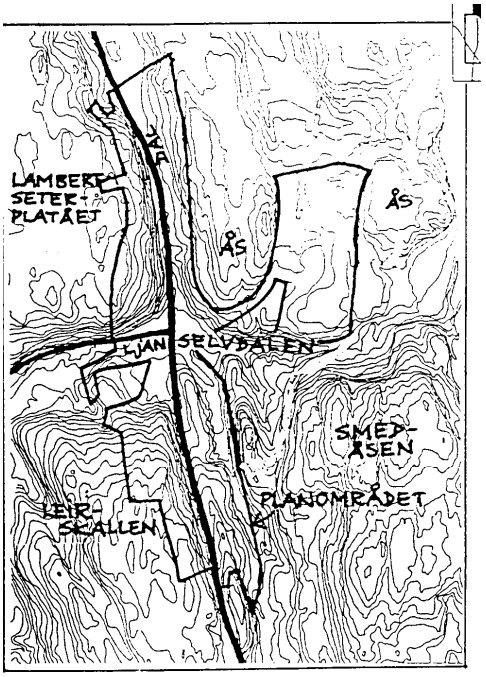
Dersom Østensjøbanen forlenges og det gis muligheter for ny T-banestasjon ved Bakkeløkka, forutsettes sterk utnyttelse av arealene her.

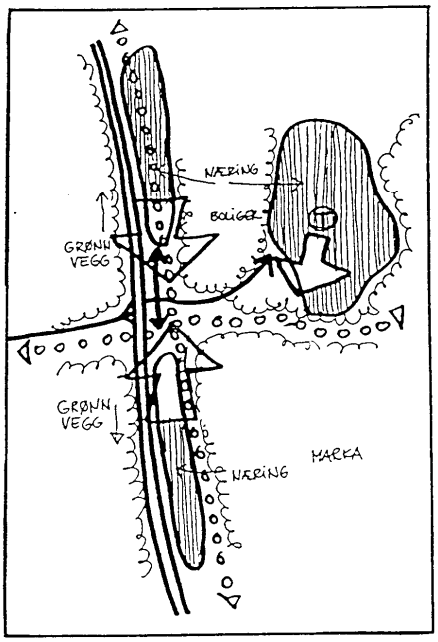
Retningslinjer (fysisk utforming):

Den arkitektoniske utformingen av næringsbebyggelse på Bakkeløkka og i søndre del av areal N11 bør forholde seg til Skullerudkrysset og de dominerende landskaps-formasjonene rundt krysset. Det bør søkes å oppnå en arkitektonisk sammenheng mellom arealene N11 og N15, for å understreke at disse hører til samme delområde.

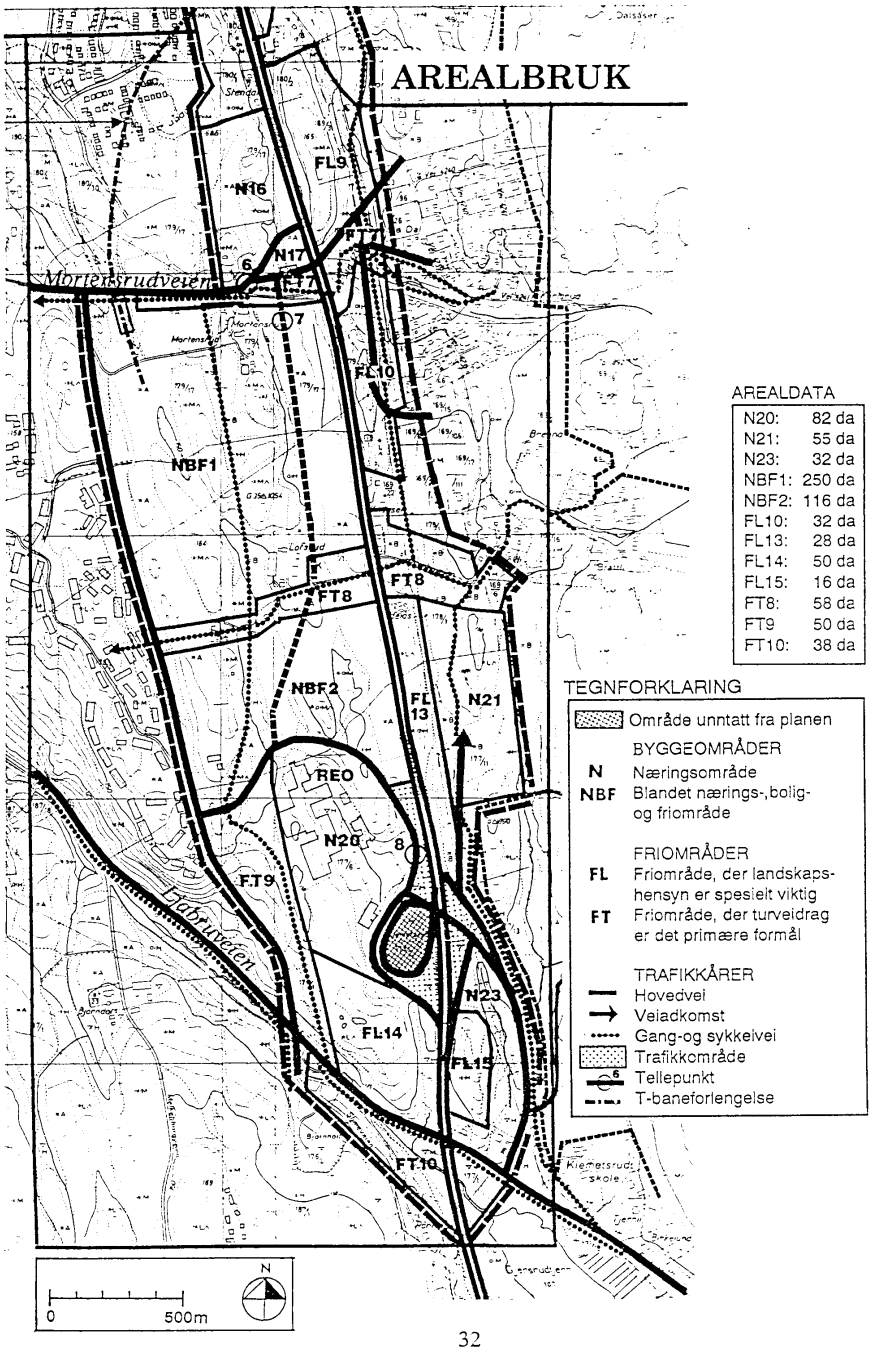
Det bør tas hensyn til det gamle våningshuset på Bakkeløkka ved utforming av nærliggende ny bebyggelse.

Ved utbygging på N13 Skullerud gård bør det tas hensyn til bevaringsverdiene knyttet til gårdsanlegget. Gårdens grønne preg, på kanten av Ljanselva og ved porten til Marka, bør søkes opprettholdt.


LAMBERT-
SETER-
PLATÅET
ÅS
ÅS
LJAN
SELVBÅLEN
SMED-
ÅSEN
LEIR-
SKALLEN
PLANOMRÅDET


NÆRING
BOLIGER
GRØNN
VEGG
GRØNN
VEGG
NÆRING
MARKA

5. MORTENSRUD - LOFSRUD



32

OMRÅDE 5 MORTENSRUD - LOFSRUD

PLANINNHOLD - FUNKSJONER.

Funksjoner, arealbruk.
Mortensrud-Lofsrud delområde forutsettes utviklet som et satsningsområde for bolig og næringsutvikling. Området bør i funksjonsinnhold utnytte de spesielle mulighetene som ligger i store utbyggingsmuligheter og i nærheten til storsenter og T-banestasjon.

Nærheten til Østmarka foreslås også utnyttet som et attraktivt moment ved planleggingen.

Det er satt igang arbeid med en egen kommunedelplan for områdene vest for Europaveien.

Deler av Mortensrud - Lofsrud delområde består av friområder som forutsettes regulert for å sikres mot utbygging. Dette gjelder FL9-10, FL13-15 og deler av FT8. De næringsarealene som er foreslått som funksjonelle enheter, utgjør i liten grad eiendomsmessige enheter. Dersom dette ikke endres, må det kreves reguleringsplan for disse arealene fØr utbygging kan skje. Det ene arealet som utgjør en både funksjonell og eiendomsmessig enhet, og hvor bebyggelsesplan ut fra dette anses tilstrekkelig før utbygging, er N16.

Friområder.

Arealene FL9-15 forutsettes bevart ubebygd og med bestående skog. Disse arealene utgjør markerte terrengformasjoner som gir identitet til området.

Arealene F17-10 representerer viktige turveikorridorer. M og FT8 danner hovedatkomster til Østmarka.

Næringsområder.

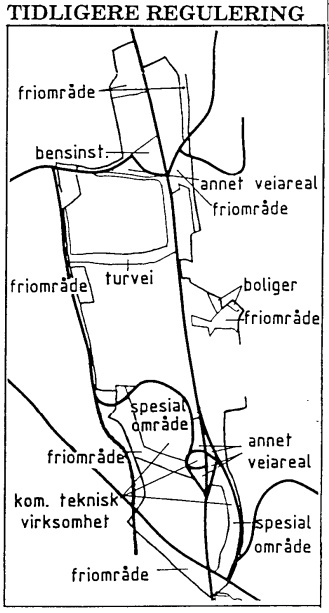
Arealene N16, N17, N20, N21 og N23 disponeres til næringsformål. N23 er regulert til dette.

Området N21 er delvis sterkt eksponert mot boligområder i øst. På grunn av den belastningen utbygging her vil påføre omgivelsene, bør arealet prioriteres meget lavt i utbyggingssammenheng.

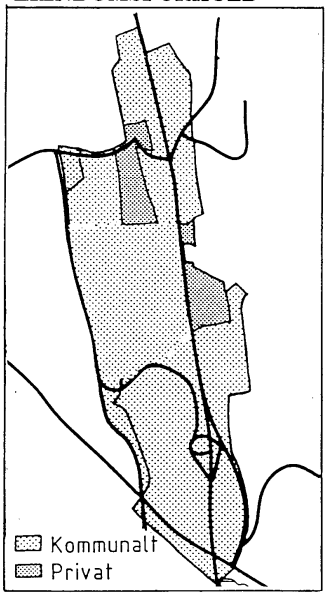
Arealene NBF1 og NBF2.

Det viktigste arealpotensialet er i delområdet er arealene NBF1 og NBF2. De er også de mest sentrale arealene i den igangsatte kommunedelplanen for Mortensrud - Lofsrud. Denne skal fastlegge arealbruken og dens fordeling mellom bl.a. nærings-, bolig-, bevarings- og friområder samt sentrumsfunksjoner og traséer for videreføring av T-banen og intern samlevei. Derfor er arealene NBF1 og NBF2 her gitt en grov arealbruksramme, hvor det viktigste er at de omdisponeres fra landbruksområder til byggeområder.

TIDLIGERE REGULERING



EIENDOMSFORHOLD



De to gårdstunene Mortensrud og Lofsrud forutsettes bevart. Det bør tilstrebes en bruk av bygningene som kan innpasses i byggeområdene, f.eks. service- eller rekreasjonstilbud. Sammen med åsen mellom gårdstunene og turdraget FT8, danner de to gårdstunene en sammenhengende struktur som medvirker til å gi området særpreg.

Bestemmelse (planinnhold - funksjoner):

Området NBF1 må ikke bygges ut før det foreligger en prinsippavklaring mht. Klemetsrud senters lokalisering.

Ved fremming av detaljplan for område NBF1, må det dokumenteres at trafikkapasiteten i Mortensrudkrysset er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.

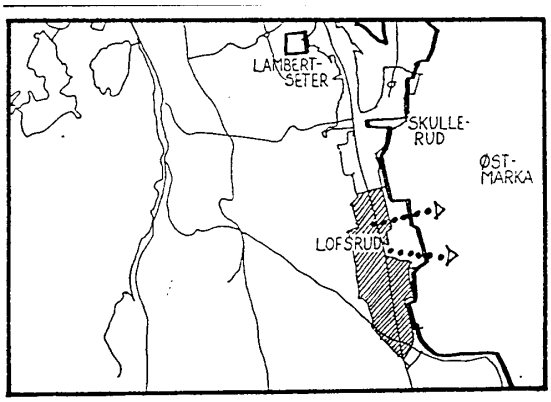
Området må ikke bygges ut før eventuell reservering av fremtidig T-banetrasé sydover fra Klemetsrud senter er avklart. Utbyggingen må reservere eventuell trasé.

Før utbygging i områdene NBF1 og NBF2 må det foreligge en godkjent samlet reguleringsplan for området mellom Mortensrudveien, Lofsrudvelen og Europaveien.

For areal N21 må det også foreligge godkjent reguleringsplan, med mindre eiendomsforholdene endres i samsvar med arealets avgrensning. I så fall er bebyggelsesplan tilstrekkelig før utbygging kan skje.

Bebyggelsesplan er også tilstrekkelig for N16. Gjeldende regulering har formell rettsvirkning frem til og oppheves når bebyggelsesplan er vedtatt.

Ved regulering av areal NBF1 og NBF2 skal gårdsanleggene på Mortensrud og Lofsrud reguleres til spesialområde/bevaring. Viktige landskapstrekk skal bevares slik som den østvendte skråningen mellom Mortensrud og Lofsrud gårder samt åkerholme mellom REO og Lofsrud gård. Det skal avsettes trase for intern vel mellom Mortenskrysset og Klemetsrudveien.



Retningslinjer (planinnhold - funksjoner):

Delområdet bør ikke bygges ut før Klemetsrud T-banestasjon er etablert.

Dersom deler av byggeområdene må gis atkomst fra Lofsrudveien, bør de aktuelle delene gis en arealbruk og en utnyttelsesgrad som er tilpasset Lofsrudveien som boligvei.

Ved detaljplanlegging av område N16 bør det sikres plass for en vegetasjonsskjerm mot boligområdet i vest.

Bebyggelsen på Klemetsrud gamle skole (Enebakkveien 395) skal søkes bevart, evt. flyttet et sted i nærheten.

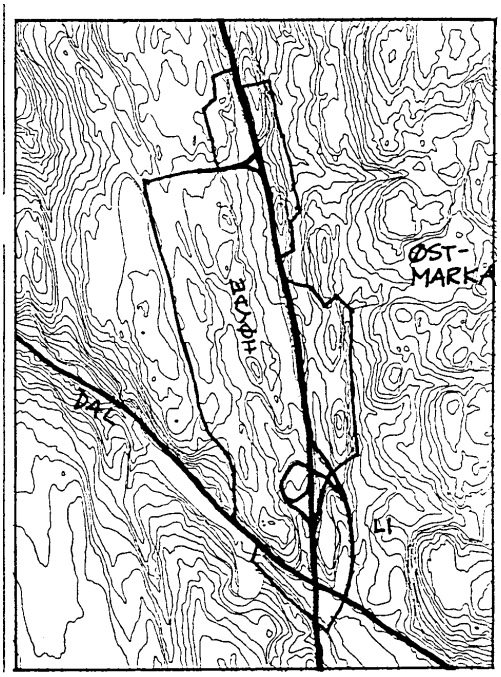
Retningslinjer (utforming):

Den arkitektoniske utformingen bør understreke Mortensrud-Lofsrud som et hovedtyngdepunkt i næringskorridoren.

Ved utbygging av areal NBF2 bør eksisterende åkerholmer bevares og benyttes som naturlig innslag.

Ved Mortensrud og Lofsrud gårdstun bør utforming av ny bebyggelse vise spesiell tilpasning.

I område N21 bør høyden i landskapet beholdes, dvs. at kollen ikke bør sprenges ut, av hensyn til avskjerming, av boliger øst for området.



5. BYSTYRETS VEDTAK.

BYSTYRETS VEDTAK DEN 06.03.1991.

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Næringskorridor Oslo syd som vist på kart, samt planbestemmelser, datert april 1990.
2. Retningslinjene knyttet til planforslaget datert april 1990 vedtas som veiledende rammer for utviklingen i området.
3. Saken sendes Miljøverndepartementet for stadfestelse.

Det forelå innsigelser mot planen fra Statens vegvesen og fylkesmannen i Oslo og Akershus. Etter meglingsmøte hos fylkesmannen utarbeidet plan- og bygningsetaten revidert planforslag som ble vedtatt i bystyret den 25.05.1993.

BYSTYRETS VEDTAK DEN 26.05.1993.

"I kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd, vedtatt av bystyret 06.03.91, sak 96/91, gjøres følgende endringer:

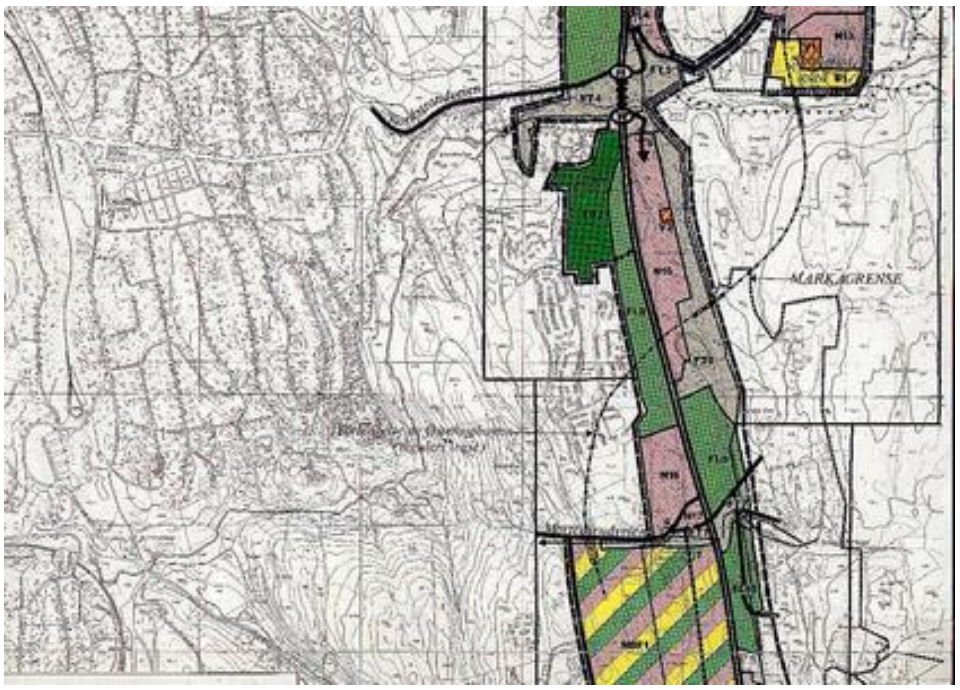
1. Næringsområdet N22 tas ut av planen.
2. Grenser og arealbetegnelser for felt FL15 endres i samsvar med reguleringsplan for Enebakkveien 395 og Ljabruveien 250, vedtatt av bystyret 29.01.92, sak 18/92. Feltene får betegnelsene FL15 og N23.
3. Bestemmelsen under pkt.1 "Hovedprinsipper - utforming av delområdene" får følgende tilføyelse: "Ved overbyggingsprosjekter fastlegges byggegrense mot riksvei i reguleringsplan for vedkommende felt. For nye øvrige utbyggingsområder skal bestemmelsen i veglovens §29 om 30m byggegrense fra midtlinje for riksvei legges til grunn for regulerings- og bebyggelsesplaner."
4. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 2, Abildsø, får følgende tilføyelse: "For hvert av delområdene BN2 og BN3 skal det i reguleringsplanen inngå støyreduserende tiltak for eksisterende bebyggelse i området slik at de veiledende støygrensene gitt i rundskriv T8P9 fra Miljøverndepartementet ikke overskrides. Utbygging av delområdene BN2 og BN3 som fører til at allerede støybelastede boliger utenfor planområdet får økt støy, må ikke forekomme."
5. Bestemmelsen under pkt.2 "Planforslaget - delområder", område 3, Bakkerud, endres og får følgende ordlyd: "Med unntak av de deler av felt N9 som er regulert til utbyggingsformål må det før utbygging foreligge godkjent reguleringsplan samlet for feltene N9 og N10. Reguleringsplanen må inneholde intern lokalvei gjennom feltene N9 og N11 mellom Lambertseterveien og Skullerudkrysset og gjennomgående gang/sykkelvei gjennom felt N9. Regulering av felt N10 som byggeområde forutsetter tilfredsstillende veiadkomst over felt N9 i planskilt kryssing med Europaveien, evt. Som del av et lokkprosjekt.

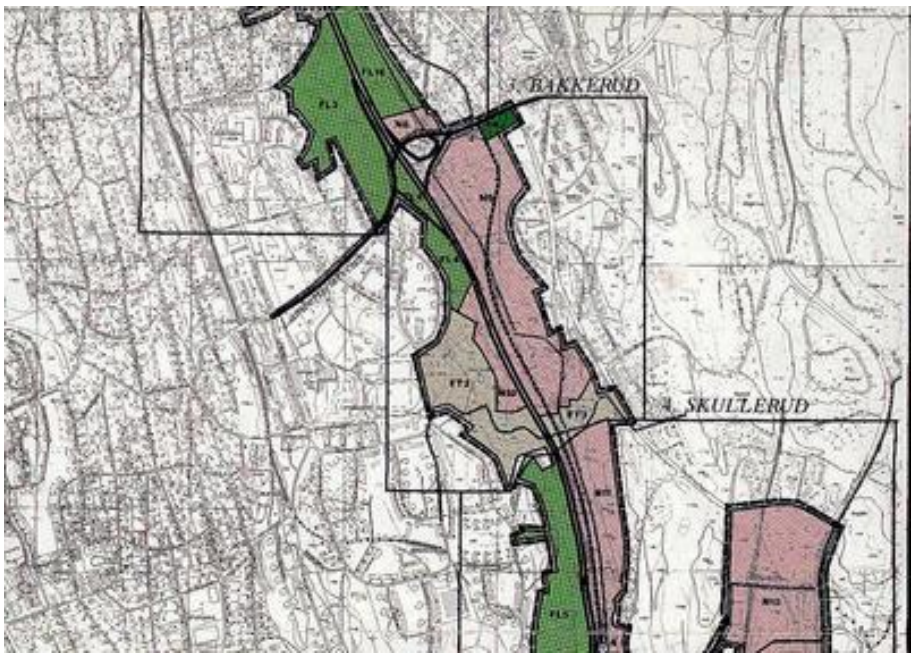
Gjeldende regulering gjelder som forvaltningsgrunnlag inntil ny reguleringsplan er vedtatt. Før nordre del av felt N9 reguleres til utbyggingsformål må det foreligge dokumentasjon og forslag til ivaretakelse av de ornitologiske verdiene i området."

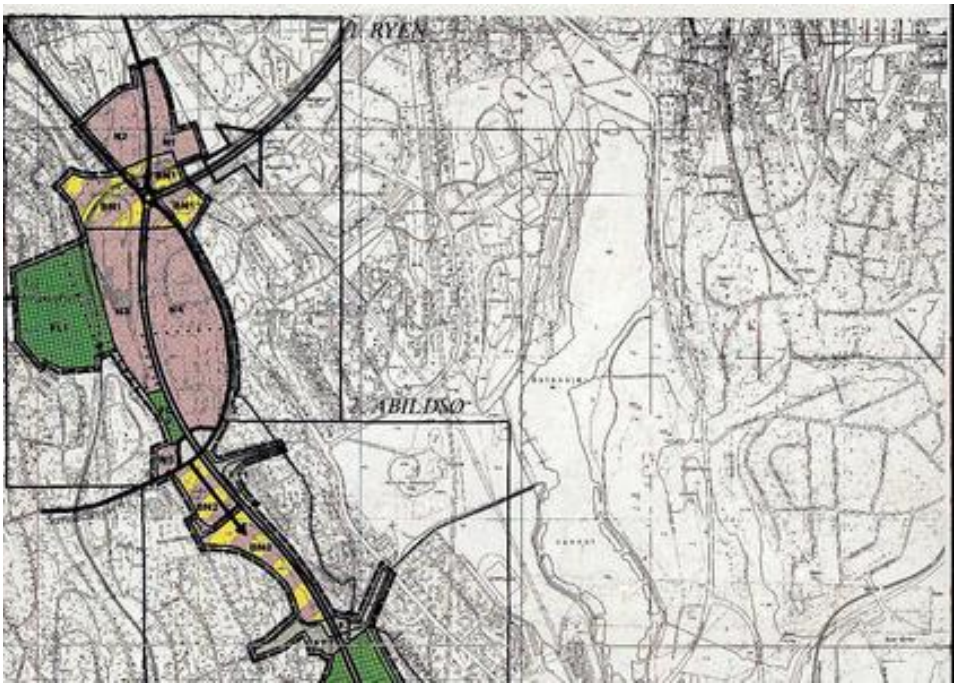
Revidert kommunedelplan etter at ovennevnte endringer er foretatt fremgår av kart og bestemmelser datert plan- og bygningsetaten desember 1992."

Dette vedtaket førte til at innsigelsene ble trukket. Miljøverndepartementet har i brev datert 27.07.1993 godkjent det som endelig.


TEGNFORKLARING
Plangrense
BYGGEOMRÅDER
Næringsområde*
Blandet bolig-og næringsområde
Boligområde
Blandet næringa-bolig-og friområde
Område som unntas fra planen (Boligane felt N22)
*Næring = kontor,industri og garasjeanlegg
BÅNDLAGTE OMRÅDER
Reguleres til bevaring
FRIOMRÅDER
Friområde, der landskapshensyn er spesielt viktige
Friområde, der turveidrag er det primære formål
Friområde, der rekreasjonsanlegg er det primære formål
TRAFIKKÅRER
Trafikkområder
Hovedveg
Veiadkomst
Gang-og sykkelveg
Sti
Jernbane (prinsippskisse)
Trafikkstellepunkt (kfr. bestemmelsene)
M 1:10000
Januar 1994
5. MORTENSRUD-LØVSRUD
Til Grønmo
NÆRINGSKORRIDOR OSLO SYD
KOMMUNEDELPLAN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


MARKAGRENSE


3. BAKKERUD
4. SKULLERUD


RYEN
ABILDSØ

Oslo

13653

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

13653 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303349

Vedtaksdato: 24.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oslo

S-438

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

Vedtaksdato: 16.05.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195203177

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. De mørkegult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av reguleringsrådet.
De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot gate. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og romertall og på egen liste er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, så som småhus rekkehus, åpen blokkbebyggelse med inntil et visst etasjetall og tettbebyggelse med etasjetall. Ved åpen blokkbebyggelse skal utnyttelsesgraden ikke være større enn 0,50 og ved rekkehus ikke over 0,25. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med felts grunnareal helt frem til midte av tilstøtende lokal gate eller 8 meter inn på større gate, eller 8 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet. I samsvar hermed kan reguleringsrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming.
Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. *Boliggrender,* feltene A-Æ.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes, vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendom mer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

§ 3. Forretningsstrøk, felt VI og VII.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes mist en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Fellesgrender, feltene I-V.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygninger kan oppføres for innredning av butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten av kontorer, garasjer,

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

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

§ 6. Parker, angitt med grønt på planen.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. Offentlig bebyggelse, felt VIII,IX,X.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningen føres opp av brannfast materiale.

Fellesbestemmelser.

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

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

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

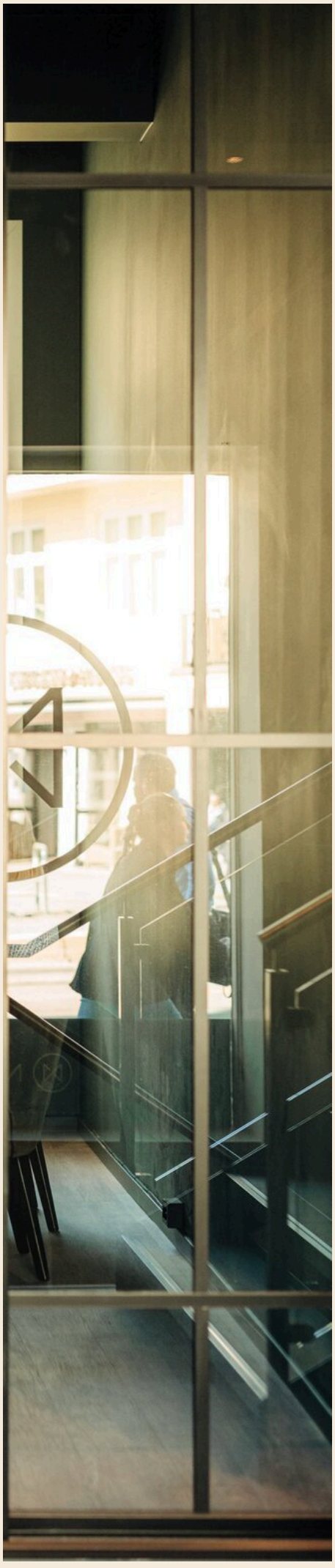
For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

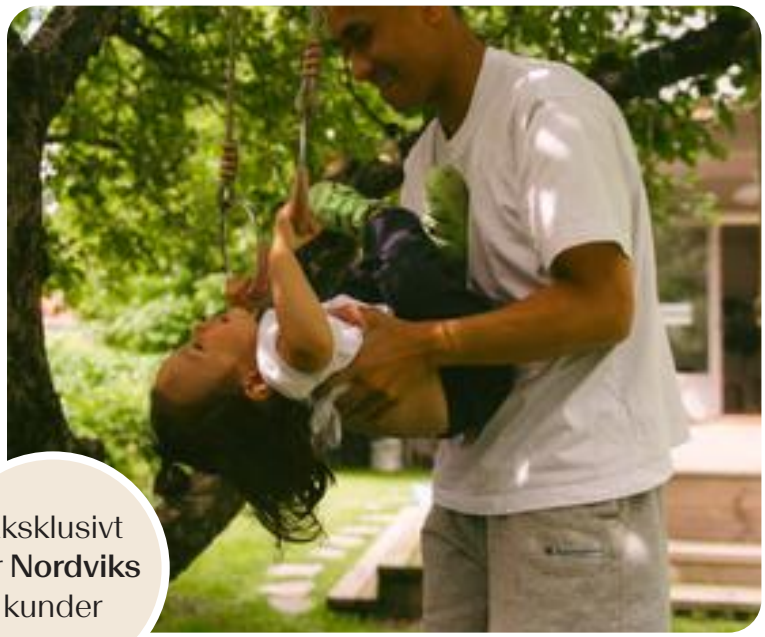


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0224/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinspranget 31 1156 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kenny Nguyen

Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831