NORDVIK

Steinspranget 36

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Steinspranget 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
130	Vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og gjennomgående 3-roms med solrik og vestvendt balkong | Peis | Attraktiv beliggenhet med kort vei til T-bane

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 227 086,-**
Fellesgjeld	**367 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 968,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en gjennomgående og lekker 3-roms i populære Steinspranget Borettslag. Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning, samt vestvendt og solrik balkong med utgang fra stue. Flotte grøntarealer rett ved boligen.

- God og romslig planløsning
- Peisovn i stue
- Kjøkken i separat rom med spiseplass
- Solrik balkong på ca. 7 kvm
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Parkering etter venteliste
- Stille og rolig beliggenhet
- Ingen dokumentavgift
- Godt med lagring i flere boder
- Få minutter til T-bane og butikk

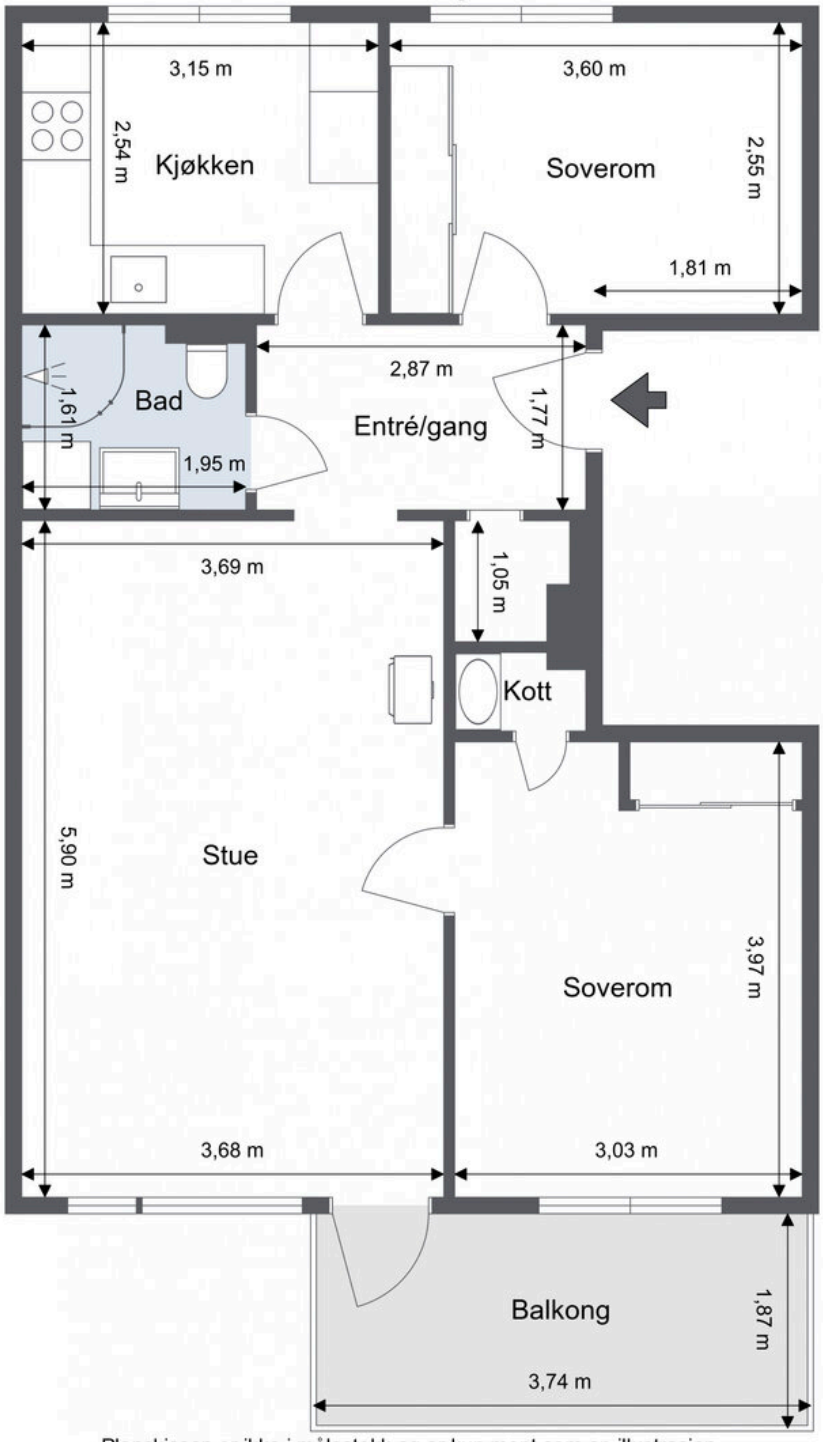
Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet med kort vei til Bergkrystallen T-banestasjon som tar deg til sentrum på 20 minutter. Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet. Kort vei til Lambertseter senter. Lysløyper og fine turmuligheter rett utenfor døren.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Steinspranget 36
3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.












































TOPLIGHT
ELEKTRO AS
90 55

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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0010/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Steinspranget 36, 1156 OSLO
Gnr 159, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 150 i Steinspranget Borettslag, org.nr. 947991639

Selgere
Johannes Weiberg-Skorgevik
Victoria Weiberg-Skorgevik

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
367 590,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 217 590,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 227 086,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 236 586,- (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
1957

Etasje
3.

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og kott.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Boder.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 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:
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 8,4 m² (skråtak). Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,8 m² og 3,7 m².

Bodene er merket med nr. 3003.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entre med kott, bad, kjøkken, to soverom og stue. Vestvendt og solrik balkong. Leiligheten disponerer en loftsbod og 2 kjellerboder i felles avlåst rom. Parkering etter venteliste.

Standard
Stue
Lys og hyggelig stue med plass til både stue- og spisestueinnredning. Store vindusflater gjør rommet lyst og luftig, og peisovn i hjørnet skaper en lun atmosfære på kalde vinterdager. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Balkong
Romslig og solrik balkong på ca. 7 kvm med vestvendt beliggenhet. Her er det god plass til bord og stoler, og balkongen byr på fine solforhold gjennom. Utgang direkte fra stuen gir en naturlig overgang mellom inne- og utearealet.

Kjøkken
Pent og lyst kjøkken i separat rom med IKEA-innredning. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i finer med sponplatekjerne, samt nedfelt kum i rustfritt stål. Det er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom
Leiligheten har to fine soverom med plass til garderobeløsning, dobbeltseng og nattbord. Rommene har en praktisk utforming som gir gode møbleringsmuligheter.

Bad
Pent og lyst flislagt baderom, opplyst å være fra 2008 i regi av borettslaget. Badet har varmekabler i gulvet og downlights i himlingen. Videre er det innredet med vegghengt toalett, dusjsone med svingbare glassdører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Innbydende entré med praktisk bod for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk og har plass til nødvendig oppbevaring.

Overflater
Gulv:
Flislagt gulv i entré. Ellers 1 stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himling:
Glatte, malte himlingsflater.

Parkering
Borettslaget har 136 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Malt vegger på alle rom
- Malt tak på hovedsoverom og kjøkken
- Beiset gulv balkong. Malt vegg balkong
- Utvidet garderobeskap på gjesterom

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Utført av S-Bygg AS i 2008/2009. Full våtromsrehabilitering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av S-Bygg AS i 2008/2009. Ny membran og sluk.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Har god dokumentasjon på renovasjon fra 2008/2009, men ingen dokumentasjon fra tidligere renovasjoner eller fra byggeår.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak av Nortekk AS, nye vindu og balkongdør av VD Montasje AS og rehabilitering av fasade av Brafas AS i 2022. Selvaag Prosjekt som hovedentreprenør.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av S-Bygg AS i 2008/2009. Det ble gjort full utskifting av vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det har tidligere blitt oppdaget vann i takluke på bad ved hovedstoppekran. Dette har blitt undersøkt av rørlegger på vegne av borettslaget, og årsaken er antatt kondens.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Tidligere eier har informert om at det har vært små sprekker rundt stussen til vedovnen som følge av varme fra fyring. Det er en liten glipe langs glasset på peisdøren.

Bygningssakkyndig
Morten Sæther

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:

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard. Naturlig avtrekksventilasjon. Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Varmtvann fra felles bereder. IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2015/17 i henhold til tidligere salgsoppgave. Glatte fronter med benkeplate i finer med sponplate kjerne. Integrerte hvitevarer. Opplegg for oppvaskmaskin. Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2008, i regi av borettslaget. Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og dusjsonen. Opplegg for vaskemaskin. Utgang fra stue til balkong. Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører:
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Terrassebord på betongdekke. Det er montert utelys og stikkontakt på yttervegg. Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm. Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Pipe og ildsted:
Pipeløp i bygningen. Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring. Glassplate under peisovn. Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser. Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Fliser må skiftes. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten

fremskynde behovet for modernisering.
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. Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran. Total modernisering av baderommet bør påregnes på sikt.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil. Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Konsekvens/tiltak: Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Kjøleskap/fryseskap (kombi), stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Følger ikke med boligen: Vaskemaskin.
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.

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
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peisovn i stuen
- Panelovner
- Varmekabler på gulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 968,- pr. mnd.
Inkluderer: Våtromstillegg 100,00
Felleskostnader 4 868,16

Felleskostnader inkluderer:
Kabel-tv/internett, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, felles forsikringer, drift og vedlikehold m.m

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 386 427,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 5 545 708,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 367 590,-pr. 19.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208000578
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 16 560 688,00
Innfrielsesdato: 30.06.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 64 287,44
Kapitalkostnader: 547,95
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208231715
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 78 133 422,00
Innfrielsesdato: 30.11.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 303 302,27
Kapitalkostnader: 1 497,93
IN-avtale: 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.

Fellesformue
Kr 9 415,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 1 072 381,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig høyere drifts- og kostnadsutgifter enn budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 969 855,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Se mer under avsnitt 4. Dyrehold i borettslagets husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2085400

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 34 607 kvm (Eiertomt)
Tomt opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, trær, busker, sittegrupper og utegrill.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Steinspranget.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet i Steinspranget Borettslag på Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du blant annet Vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder.

I tillegg byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rundt Bergkrystallen med egen lysløype, Østensjøvannet og i Østmarka. Fra boligen tar du deg enkelt til T-banestasjonen på Bergkrystallen ca. 3-4 minutters gange unna. T-banen tar deg til sentrum på 20 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området.

Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager. Eiendommen sogner til Lambertseter skole som ligger få minutter unna. Flere populære barnehager i umiddelbar nærhet.

Lambertseter innbyr i tillegg til et rikt tur- og friluftsliv med store friområder på Ekeberg/Brannfjell som nær nabo med vakre rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til med nærhet til Østensjøvannet med omkringliggende friområder og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til fjorden med mange fine lokale badeplasser langs Bunnefjorden. Det er i tillegg flere lysløyper på Lambertseter som tar deg rett inn i Østmarka.

Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det foreligger attestert arkivkort fra 1958 for oppføring av boligblokk. Arkivkortet er forgjengeren til ferdigattest. Arkivkortet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At arkivkortet eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger gjenpart av ferdigattest fra 1958. Dog foreligger ikke selve ferdigattesten i Plan- og bygg sitt arkiv.

Videre foreligger det ferdigattest for utvendig rehabilitering fra 1994 og rehabilitering av våtrom fra 2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Veiledningstime stylist kr. 2 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 600,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 350,-

Samlet skal selger betale kr. 131 700,- 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 13. juni 2026

Megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Adiam Teklay, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 96987278

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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 36

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	10 min 0.8 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.8 km

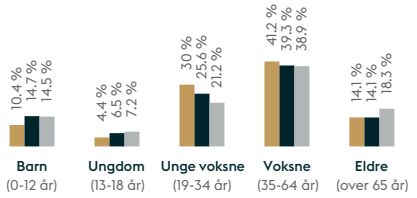
Offentlig transport

Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	4 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	6 min 2.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.1 km

Barnehager

Steinspranget barnehage (1-5 å... 83 barn	5 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år... 216 barn	8 min 0.7 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	3 min
Lambertseter idrettsanlegg	7 min
SATS Lambertseter	15 min
EVO Lambertseter Senter	18 min

Turmulighetene

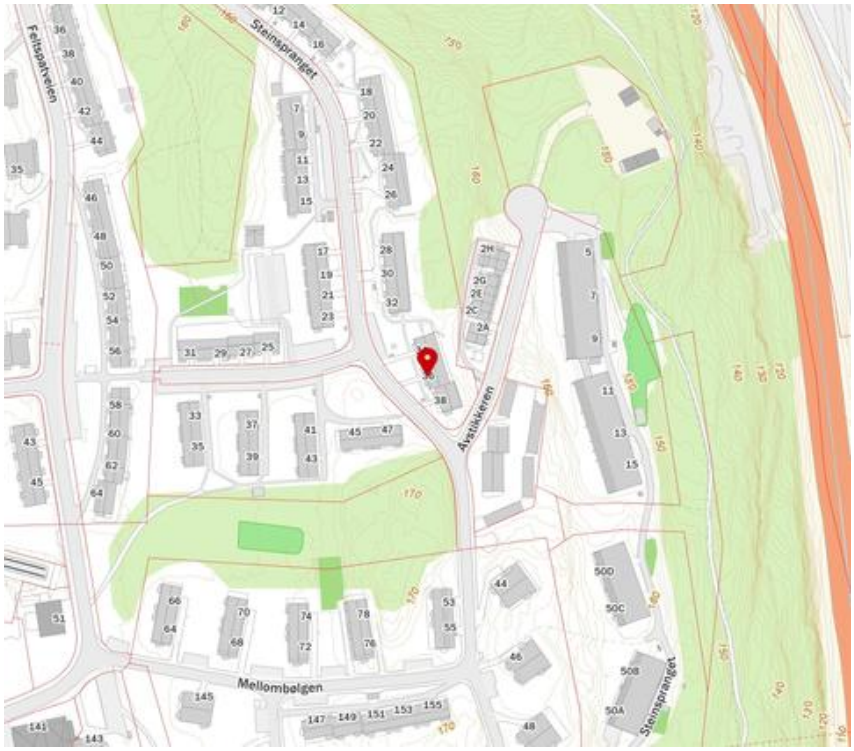
Nærhet til skog og mark 94/100

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 2026

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Steinspranget 36 , 1156 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 131

Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26093 **Eiendomsverdi ref nr:** IU1000

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles bereder.

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2015/17 i henhold til tidligere salgsoppgave.
Glatte fronter med benkeplate i finer med sponplate kjerne.
Integrerte hvitevarer.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2008, i regi av borettslaget.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og dusjsonen.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

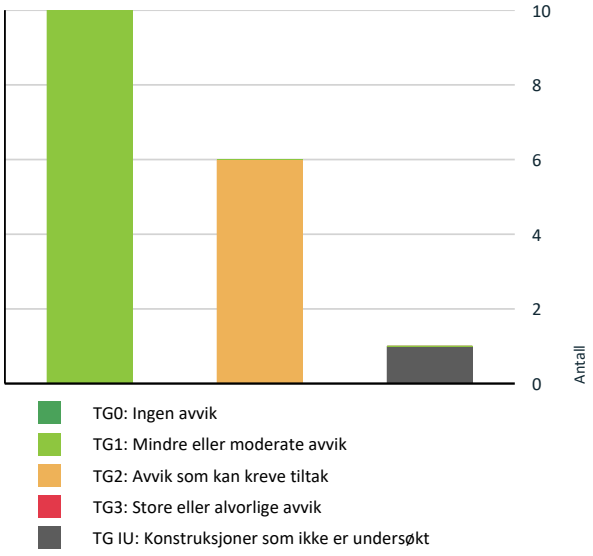
3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	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 > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på betongdekke.
Det er montert utelys og stikkontakt på yttervegg.

–

Rekkverk i aluminium med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 97 cm.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er pusset og malt. Liggende kledning på balkong.
Takkonstruksjoner (saltak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1957 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers 1 stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i kasse i stuen, langs en vegg.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre glatte, malte originale innerdører.

–

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2008 i henhold til forrige salgsoppgave.
Dokumentasjon foreligger i beboerperm fra utførende.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,20 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Fliser må skiftes.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

På befaring ble det påvist noe hakk/sår i noen gulvfliser.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

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.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing, kunne tilfordel vært større.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2015/17, opplyst av forrige salgsoppgave.
Glatte fronter.
Benkeplate i finer med sponplate kjerne, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i himling på bad.
Inspeksjonsluke.

–

Ved evt vannlekkasje vil lekkasje vann komme over himling.
Det anbefales å montere ett fordelerskap med kontrollert avløp til rom med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 5 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja. Ingen arbeid foretatt mens vi har bodd her.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

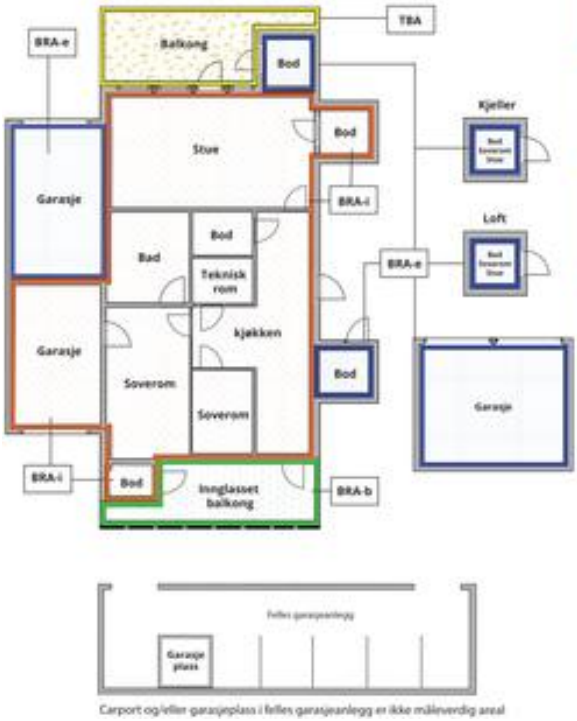
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		3		3	
3. Etasje	66			66	7
Kjeller (Fellesareal)		7		7	
SUM	**66**	**10**			**7**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
3. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, kott		
Kjeller (Fellesareal)		Boder	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom, kott og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 7 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 8,4 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,8 m² og 3,7 m².

Bodene er merket med nr. 3003.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Opplyst av selger/eier:
Utført arbeid/oppgraderinger på boligen
2023 - Malt overflater på stue og soverom 1. Arbeid utført av oss.
2024 - Malt overflater på kjøkken, gang og soverom 2. Arbeid utført av oss.
2026 - Malt overflater på soverom 1. Arbeid utført av oss.

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Johannes Weiberg-Skorgevik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Steinspranget 36

Hjemmelshaver
Steinspranget Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3003/STEINSPRANGET BORETTSLAG	947991639	3003	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Weiberg-Skorgevik Johannes, Weiberg-Skorgevik Victoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
150	5 890	9 415	*31.12.2025*	367 590	*19.03.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3.etasje med balkong, beliggende på Lambertseter, bydel Nordstrand i Oslo.
Sentral beliggenhet på alle måter med nærhet til T-bane, kiosk og nærbutikker.
Gangavstand til Lambertseter senter med et godt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.
En rask gåtur fra boligen ligger Lambertseter idrettsbane, tennisbaner, grusbaner og store friområder med fotballmål og fotballpark.
Like ved ligger også Lambertseter svømmehall.
Godt med etablerte idrettsforeninger i bydelen innen fotball, håndball, friidrett og svømming.
Kort vei til barnehager og skoler i alle alderstrinn. Treningssenter i nærheten.
Sykkel- og gåavstand til Østensjøvannet og Østmarka, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med bl.a. bademuligheter, kajakkpadling, fjellklatring og et omfattende nett av turstier og lysløyper

Om tomten

Felles eiet tomt på 34607,4 m².
Opparbeidet med grøntarealer, asfalterte internveier, trær, busker, sittegrupper og utegrill.

Borettslaget har garasjer og parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 968,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1957 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 270 leiligheter fordelt på 11 blokker, i 3. og 4. etasjer.
Det finnes 3 fellesvaskerier i borettslaget. Disse finner du i kjelleren i nr. 16, 32 og 37.
Alle bad i borettslaget ble totalrehabilitert i 2008/2009.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2085400			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	23.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johannes Weiberg-Skorgevik	9578-5993-4-3339874	2026-06-11 20:49:12
Victoria Weiberg-Skorgevik	9578-5993-4-3549442	2026-06-11 20:51:29

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
11. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Steinspranget 36, 1156 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Johannes Weiberg-Skorgevik, Victoria Weiberg-Skorgevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mai 2023

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2085400
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Utført av S-Bygg AS i 2008/2009. Full våtromsrehabilitering.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av S-Bygg AS i 2008/2009. Ny membran og sluk.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har god dokumentasjon på renovasjon fra 2008/2009, men ingen dokumentasjon fra tidligere renovasjoner eller fra byggår.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak av Nortekk AS, nye vindu og balkongdør av VD Montasje AS og rehabilitering av fasade av Brafas AS i 2022. Selvaag Prosjekt som hovedentreprenør.

---

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

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av S-Bygg AS i 2008/2009. Det ble gjort full utskifting av vann og avløp i forbindelse med rehabilitering av bad.

---

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

---

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?

Ja

Beskriv: Det har tidligere blitt oppdaget vann i takluke på bad ved hovedstoppekran. Dette har blitt undersøkt av rørlegger på vegne av borettslaget, og årsaken er antatt kondens.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har informert om at det har vært små sprekker rundt stussen til vedovnen som følge av varme fra fyring. Det er en liten glipe langs glasset på peisdøren.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Kvadrat Takst AS - utført 23.03.26 BRA: 76 m2 BRA-i: 66 m2

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Victoria Weiberg-Skorgevik	**2026-06-11**	**Johannes Weiberg-Skorgevik**	**2026-06-11**

Identifikasjon

Victoria Weiberg-Skorgevik

Identifikasjon

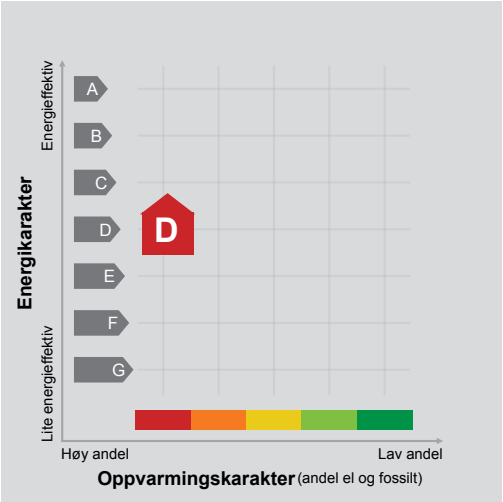
Johannes Weiberg-Skorgevik

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Steinspranget Borettslag-3002-3003-3008-3009-3010-3011-3014-3015-3016-3017-3020-3021
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	1156
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385153
Merkenummer	Energiattest-2025-198710
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Steinspranget 30	80385153	H0301	0	0	156
Steinspranget 26	80385161	H0301	0	0	168
Steinspranget 22	80385161	H0301	0	0	164
Steinspranget 36	80385145	H0301	0	0	150
Steinspranget 32	80385153	H0301	0	0	158
Steinspranget 20	80385161	H0301	0	0	162
Steinspranget 34	80385145	H0302	0	0	149
Steinspranget 24	80385161	H0302	0	0	167
Steinspranget 18	80385161	H0302	0	0	161
Steinspranget 28	80385153	H0302	0	0	155
Steinspranget 20	80385161	H0302	0	0	163
Steinspranget 30	80385153	H0302	0	0	157

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,38 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 565 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 112 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 565 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 565 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 565 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0010/26 . Vår ref.: 0081-1-3003 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Steinspranget Borettslag
Organisasjonsnr:	947991639
Andelseier:	Weiberg-Skorgevik, Johannes
Medeier:	Weiberg-Skorgevik, Victoria
Leilighetsnummer:	3003
Adresse:	Steinspranget 36, 1156 OSLO
Andelsnummer:	150
Gnr.	159
Bnr.	131

Borettsinnskudd: Kr. 5 890,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208000578
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	16 560 688,00
Innfrielsesdato:	30.06.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208231715
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	78 133 422,00
Innfrielsesdato:	30.11.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 968,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Våtromstillegg	100,00	
Felleskostnader	4 868,16	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	356,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 416,-
Annen formue:	9 415,-
Gjeld:	368 719,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208000578
Restsaldo:	64 287,44
Kapitalkostnader:	547,95
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208231715
Restsaldo:	303 302,27
Kapitalkostnader:	1 497,93
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 367 589,71,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 med møte:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 21:00 og lukker 27. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/81

Det holdes også et frivillig møte 24. mars kl. 18:00 , Storstua, Mellombølgen 45.

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

Velkommen til beboermøte tirsdag 24. mars fra kl. 18.00- 19.30 den digitale generalforsamlingen åpner kl. 21.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen,
7. Fastsettelse av honorar til representant for kjellerstua
8. Forslag fra styret om tekstmessige endringer i Husordensreglene
9. Forslag fra styret om å fjerne utdaterte/ikke relevante regler fra Husordensreglene
10. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.4

11. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.9

12. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 2.1

13. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.1

14. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.2

15. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.5

16. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 5.6

17. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 6.8

18. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 9.6

19. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 10.4

20. Forslag fra andelseierer om Informasjon om kompensasjon til styret og dets medlemmer

21. Forslag fra andelseier om vedtektsendring paragraf 8-1 (2) og 8-1 (5) Styret - Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

22. Forslag fra andelseier om endringer i vedtektsendring paragraf 8-1 (2) Styret. Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

23. Valg av tillitsvalgte

24. Valg av representant til Kjellerstua

25. 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.

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges to protokollvitner til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Christel Rennée Morch og Ann Kristin Otterlei 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

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 dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0081 Steinspranget borettslag - Styrets arbeid.pdf
2. 0081 Revisjonsberetning.pdf
3. 0081 Årsregnskap 2025.pdf
4. 0081 Kostnadsdiagram søyle- kake.pdf
5. 0081 Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000 (3,6% økning fra foregående år)

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen,

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen som har en viktig funksjon for å rekruttere tillitsvalgte til borettslaget, samt å balansere de tillitsvalgtes kompetanse, har over lang tid vært underkompensert (kr. 2.000 totalt for hele valgkomiteen).

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Det foreslås å kompensere valgkomiteen 3.000,- pr. medlem.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til representant for kjellerstua

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er betydelig arbeid med drift av kjellerstua, både med hensyn til utleie, oppfølging og drift.

Derfor foreslås det at honoraret settes til kr. 12.500,-

Styrets innstilling

Styret er positive til at forlaget vedtas

Forslag til vedtak

Honoraret settes til kr. 12.500

Sak 8

Forslag fra styret om tekstmessige endringer i Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å oppdatere teksten i noen av paragrafene i Husordensreglene, enten pga. at teksten er utdatert eller ikke relevant: Det vil bli listet diverse paragrafer i Husordensreglene som vil bli berørt.

Dette gjøres som følger:

1. Eksisterende paragrafer med tilhørende tekster listes opp

2. Forslag til nye tekster listes opp

FØRSTE SIDE: "VELKOMMEN SOM ANDELSEIER I STEINSPRANGET BORETTSLAG"

Nåværende tekst:

«Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos styret, det samme gjelder rekvisisjon for bestilling av nøkler til utgangsdør og søppelskur.»

Forslag til ny tekst:

«Skilt til postkasse bestiller andelseier selv hos en skiltmaker, skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. Bestilling av nye nøkler/brikker bestilles av styret.»

Nåværende tekst:

«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»

Forslag til ny tekst:

«Post til styret legges i postkassen på garasjen eller du kan sende styret e-post til steinspranget@styrerommet.no, eller kontakte oss på Vibbo.»

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Ønsker du å komme i kontakt med styret skriver du til oss på Vibbo, eller ringer det enkelte styremedlem. Kontaktinformasjon finner du på Vibbo.»

INNLEDNING

Nåværende tekst:

«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»

Forslag til ny tekst:

«Borettslaget skal ha en vaktmestertjeneste som skal sørge for orden, vedlikehold og for å ha tilsyn med eiendommen. De 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.»

UTVENDIGE ORDENSREGLER

1.1

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

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

RENHOLD OG SØPPEL

5.1

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

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

SØKNAD OM DYREHOLD

Nåværende tekst:

« - Styrets røde postkasse mellom Steinspranget 23 og 25

- styret@steinspranget.no

- Steinspranget Borettslag

Steinspranget 33

1156 OSLO»

Forslag til ny tekst:

« - Styrets postkasse ved garasjen

- steinspranget@styrerommet.no

- Steinspranget Borettslag

Steinspranget 33

1156 OSLO»

Styrets innstilling

Styret positive til at disse tekstmessige endringene vedtas

Forslag til vedtak

Teksten i \de ulike deler av Husordensreglene endres - selve innholdet i de involverte saker blir ikke endret.

Sak 9

Forslag fra styret om å fjerne utdaterte/ikke relevante regler fra Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er behov for å fjerne diverse regler pga. at de er utdaterte og/eller ikke relevante.

De eksisterende regler blir listet opp under.

Første side:

«Vi er i oppstarten med omfattende vedlikehold av Tak, Vinduer, Fasader, oppganger og calling anlegget, med oppstart våren 2022.»

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.»

2.4

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

6.5

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

9.4

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

4.1

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

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget til fjerning av regler vedtas

Forslag til vedtak

Utdaterte/ikke relevante regler i Husordensreglene fjernes

Sak 10

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av borettslaget.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglene paragraf 1.4 endres til: Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av borettslaget.

Sak 11

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Det er ikke lov å sette opp utvendige installasjoner.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 1.9 endres til: Det er ikke lov å sette opp utvendige installasjoner.»

Sak 12

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 2.1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Utgangsdøren skal alltid være låst. Beboere er ansvarlig for å påse at utgangsdøren holdes lukket. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglene paragraf 2.1 endres til : Utgangsdøren skal alltid være låst. Beboere er ansvarlig for å påse at utgangsdøren holdes lukket. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører

---

Sak 13

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

Det er tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom det er tungtveiende og saklige grunner til at slikt dyrehold er til betydelig ulempe for øvrige beboere i den aktuelle oppgangen. Dette kan for eksempel være sterke allergier.

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 4.1 endres til: Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom det er tungtveiende og saklige grunner til at slikt dyrehold er til betydelig ulempe for øvrige beboere i den aktuelle oppgangen. Dette kan for eksempel være sterke allergier.

Sak 14

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«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. Dersom ingen

innsigelser kommer innen 14 dager vil dyreholdet godkjennes. Dersom det kommer innsigelser, vil styret vurdere disse. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 4.2 endres til «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. Dersom ingen innsigelser kommer innen 14 dager vil dyreholdet godkjennes. Dersom det kommer innsigelser, vil styret vurdere disse. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.

Sak 15

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

Hold av innedyr er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke medfører støy, sjenanse eller andre vesentlige ulemper for øvrige beboere i oppgangen.

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 4.5 endres til: Hold av innedyr er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke medfører støy, sjenanse eller andre vesentlige ulemper for øvrige beboere i oppgangen.

Sak 16

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 5.6

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Dette innebærer også større pappavfall fra for eksempel møbler. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall.»

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 5.6 endres til «Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Dette innebærer også større pappavfall fra for eksempel møbler. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall

---

Sak 17

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 6.8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes av styret. Kjøp av kort og påfylling av kort gjøres i styrets beboertid.»

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 6.8 skal lyde «I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes av styret. Kjøp av kort og påfylling av kort gjøres i styrets beboertid.»

Sak 18

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 9.6

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Renhold etter utleie utføres av leietaker.»

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Husordensreglenes paragraf 9.6 endres til «Renhold etter utleie utføres av leietaker.»

Sak 19

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 10.4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes digital parkeringstillatelse fra styret.»

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Paragraf 10.4 i Husordenreglene endres til «Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes digital parkeringstillatelse fra styret.»

Sak 20

Forslag fra andelseierer om Informasjon om kompensasjon til styret og dets medlemmer

Forslag fremmet av:
Tuva Lima Molde og Malisa Saldo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstillere: Tuva Lima Molde og Malisa Saldo

Bakgrunn:

Formålet med dette forslaget er å styrke transparensen, gi beboerne bedre innblikk i hvordan honorarer og oppgaver fordeles, og tydeliggjøre hvem som bidrar mest i styrearbeidet. Det skal også bidra til en mulighet for mer rettferdig fordeling av honorarer slik at de som bidrar mye har muligheten til å få mer enn de andre, dette gjelder særlig varamedlemmer. Det er slik at alle kan delta på styremøtene en gang i måneden, men mesteparten av arbeidet foregår mellom disse møtene. Dermed er det noen som arbeider mye, både i og utenfor ordinær arbeidstid, mens andre deltar primært på de månedlige møtene. For å sikre mer rettferdig fordeling, men samtidig trygghet i at midlene bli fordelt etter innsats og ikke andre faktorer gis forslaget slik det er beskrevet under.

Forslag:

Informere om hvordan styre- og varahonorarene fordeles når dette er avklart, for eksempel i årsrapporten, og legger samtidig frem en oversikt over ansvarsområder og oppgaver for styre- og varamedlemmer.

Være åpne for eventuell annen kompensasjon (for eksempel i form av lønn) dersom et varamedlem bidrar utover det som normalt kan forventes i rollen.

Styrets innstilling

Styret viser til at styrehonorar fastsettes og vedtas av generalforsamlingen, og at honoraret utbetales etterskuddsvis for foregående periode, jf. praksis i lagets forvaltning.. Det er dermed generalforsamlingen som årlig tar stilling til det samlede honoraret til styret.

Når det gjelder fordeling av honoraret internt i styret, er dette styrets eget ansvar. Varamedlemmer har ikke møteplikt, men kan innkalles ved behov. Dette følger også av vanlig organisering i borettslag og bekreftes av vedtektspraksis der varamedlemmer kun møter når faste medlemmer må erstattes. Varamedlemmer kan derfor ha svært varierende innsats, noe som kan påvirke hvordan honorar eventuelt fordeles.

Styret ser positivt på ønsket om åpenhet knyttet til arbeidsfordeling og ansvarsområder, og vil legge til rette for at informasjon om fordelingen av styrehonorar så langt det er naturlig og relevant

Når det gjelder forslaget om at styret skal være åpne for annen kompensasjon (som lønn) dersom et varamedlem bidrar utover det som normalt forventes, presiseres at all kompensasjon som gis til styret eller dets medlemmer må ligge innenfor rammene generalforsamlingen vedtar. Eventuelle avvik eller særordninger må dermed behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de kan iverksettes».

Styret anbefaler at generalforsamlingen tar forslaget til orientering, men at det ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Informere om hvordan styre- og varahonorarene fordeles når dette er avklart, for eksempel i årsrapporten, og legger samtidig frem en oversikt over ansvarsområder og oppgaver for styre- og varamedlemmer. Være åpne for eventuell annen kompensasjon (for eksempel i form av lønn) dersom et varamedlem bidrar utover det som normalt kan forventes i rollen.

Sak 21

Forslag fra andelseier om vedtektsendring paragraf 8-1 (2) og 8-1 (5) Styret - Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

Forslag fremmet av:
Christel Rennee Morch

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det burde være et tak (tidsperiode) for hvor lenge samme personer kan inneha styreverv. Et styre har godt av å få inn nye medlemmer. Det er noen som blir sittende veldig lenge i styret, som gjør det veldig vanskelig for andre kandidater som ønsker å bidra. Flere har også vært varamedlem og har da god innsikt i hva dette arbeidet innebærer, og man vil kunne velge hvilke personer, som tas inn i styret basert på erfaring og innsats. Derfor ønsker jeg at generalforsamlingen skal stemme over det konkrete forslaget slik det står skrevet under.

Forslag til vedtektsendring.

Eksisterende ordlyd i paragraf 8-1(2)

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

Forslag til ny ordlyd i paragraf 8-1 (2):

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer (gjelder ikke styreleder) kan ikke gjenvelges utover 3 perioder (6 år). Unntak: Dersom ingen interessenter melder sitt kandidatur, kan styremedlemmer gjenvelges med 2 perioder (2 år) av gangen

Forslag til ny paragraf 8-1 (5):

(5) Dersom et styremedlem av ulike årsaker ikke har kapasitet til å være aktiv mellom de ordinære møtene, oppfordres det til at styremedlemmet trekker seg. Dette gjelder ved endt periode og ved ordinær generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret forutsetter at eventuelt valg av dette forslaget ikke vil ha tilbakevirkende kraft, og dermed vil gjelde fra og med denne generalforsamlingen og fremover.

Styret er av den oppfatning at en velfungerende valgkomité vil sørge for tilstrekkelig utskifting av styrerepresentanter uten at dette går på bekostning av kontinuiteten som er viktig å besitte.

Så langt styret har kunnskap om dette, er det ikke praktisert tilsvarende forordninger i andre borettslag i OBOS.

Når det gjelder forslaget til ny paragraf 8-1 (5), er styret av den oppfatning at denne type beslutninger ligger under styrets kompetanse. Spørsmålet blir ved denne type vurderinger hvem er det som har kompetanse til å vurdere dette. Man kan ikke forvente at generalforsamlingen vil kunne ha tilstrekkelig kompetanse/kunnskap til å gjøre slike vurderinger.

Gitt at ovennevnte begrensninger blir vedtatt, er styret videre av den oppfatning at styret på denne måte vil kunne miste kompetanse som kan være viktig å videreføre.

Styret vil derfor ikke anbefale å vedta dette forslaget

Forslag til vedtak

Forslag fra andelseier om vedtektsendring paragraf 8-1 (2) og 8-1 (5) Styret - Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

---

Sak 22

Forslag fra andelseier om endringer i vedtektsendring paragraf 8-1 (2) Styret. Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

Forslag fremmet av:
Elin Bjerkan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:
Rullering, er generelt sunt å la andre interesserte slippe til, og få delta. Sitter samme styremedlemmene for mange år blir lett terskelen for å melde sin interesse høy hos potensielle nye medlemmer, ettersom man da «konkurrerer» med et styre som har veldig lang fartstid/ kompetanse.

Eksisterende ordlyd i paragraf 8-1(2):

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

Forslag til ny ordlyd i paragraf 8-1 (2):

Det skal være et maks tak (tidsrom) for hvor lenge samme personer kan ha sammenhengende styreverv.
3 perioder (dvs. 6 år) - men med mulighet for forlengelse, hvis ingen andre motiverte og kvalifiserte kandidater melder sin interesse

Styrets innstilling
Styret forutsetter at eventuelt valg av dette forslaget ikke vil ha tilbakevirkende kraft, og dermed vil gjelde fra og med denne generalforsamlingen og fremover.

Styret er av den oppfatning at en velfungerende valgkomité vil sørge for tilstrekkelig utskifting av styrerepresentanter uten at dette går på bekostning av kontinuiteten (som er viktig å besitte).

Så langt styret har kunnskap om dette, er det ikke praktisert tilsvarende forordninger i andre borettslag i OBOS.

Gitt at ovennevnte begrensninger blir vedtatt, er styret videre av den oppfatning at styret på denne måte vil kunne miste kompetanse som kan være viktig å videreføre.

Styret vil derfor ikke anbefale å vedta dette forslaget

Forslag til vedtak
Forslag fra andelseier om endringer i vedtektsendring paragraf 8-1 (2) Styret. Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

---

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Oddne John Aase

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

- Aage Pedersen
- Christel Rennee Morch

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

- Hammad Ashraf
- Kashif Javaid
- Susanne Ninon Vrenezi

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

- Ainhoa Jacobsen YARZA
- Malisa Saldo
- Tuva Lima Molde

Sak 24

Valg av representant til Kjellerstua

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Josefin Ida Malin Söderberg

Sak 25

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:

- Shpetim Vrenezi

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

- Hammad Ashraf

Vedlegg

1. 0081 Valgkomiteen Innstillinger til verv.pdf

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 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 relativt mye tid på implementering av nytt vaktmesterfirma. Avtale ble inngått 1. mars 2025.

Styret har også besørget utskiftning av tak på alle verandaer i toppetasjene på blokkene

Steinspranget borettslag -

Fordeling av styreoppgaver 2025/2026

Hovedansvar for følgende oppgaver: (i hovedansvar ligger at man kan delegere oppgaven til andre i styret når det er behov for det):

	Aktivitet	**Ansvarlig 2025/2026**
1	Innkalle til styremøter	AAPE
2	Føre styreprotokoll, besørge innsending til OBOS	AAPE
3	Flagging	JK
4	HMS	VS
5	Nøkler/følge opp	AAPE
6	Oppfølging av vaktmestertjenesten	AAPE
7	Bygninger	LM
	a. Vedlikehold	
	b. Oppfølging av reparasjoner	
8	Lekeplassen	JK

9	Grøntområder	VS
	a. Trær, hekker, busker	
	b. Gressklipping	
10	Snøbrøyting	JK
11	Arkiv - Sørge for løpende arkivering (digitalt)	AAPE
12	Varmtvannsberedere	LM
13	Oppslagstavler	OAA
14	Salg av vasketid og beboertid	OAA
15	Budsjettering	OAA
16	Økonomiansvarlig	OAA
17	Telia (TV og Internett)	VS
18	Rusken/Loft- og kjellerrydding	AAPE
19	Avtaler m/ leverandører	JK
20	Brannutstyr	LM
21	Forsikring og forsikringssaker	LM
22	Parkeringstillatelser (registrering av midlertidige tillatelser)	AAPE
23	VIBBO - Overordnet informasjon	AAPE

Oddne Aase	OAA
Aage Pedersen	AAPE
Lars Mangseth	LM
Jane Koppang	JK
Victoria Skorgevik	VS

1) Den ansvarlige besvarer spørsmål fra beboere innenfor sitt område
2) Den ansvarlige "driver" sitt område fremover

Til generalforsamlingen i Steinspranget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinspranget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 24. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STEINSPRANGET BORETTSLAG
ORG.NR. 947991639, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 920 121**	**4 442 531**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 072 381	-1 103 521
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 000 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	2	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 538 253	-1 412 618
Innsk. øremerk. bankkto		-1 204	-6 270
Uttak øremerk. bankkto		10 743	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 601 093**	**477 591**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 319 028**	**4 920 121**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 494 982	5 211 239
Kortsiktig gjeld		-175 953	-291 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 319 028**	**4 920 121**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 254 261	14 111 165	15 295 000	15 815 000
Vaskeri	9	33 071	82 813	25 000	35 000
Ladeinntekter elbil		42 184	0	0	20 000
Andre inntekter	3	104 847	278 690	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 434 364**	**14 472 668**	**15 375 000**	**15 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 954	-84 069	-77 000	-73 000
Styrehonorar	5	-433 000	-433 000	-433 000	-450 000
Avskrivninger	16	-2	0	-124 000	-124 000
Revisjonshonorar	6	-17 250	-15 625	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-299 760	-288 230	-305 000	-318 725
Konsulenthonorar		-39 009	-23 611	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-2 444 612	-2 046 374	-2 095 000	-735 000
Forsikringer		-585 176	-603 937	-567 000	-654 000
Kommunale avgifter	8	-2 898 435	-2 665 946	-2 982 540	-3 031 000
Energi/fyring	10	-1 091 602	-1 024 242	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 411 782	-1 303 647	-1 342 000	-1 450 000
Andre driftskostnader	11	-2 294 156	-1 999 711	-1 803 000	-2 188 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 596 739**	**-10 488 392**	**-11 092 540**	**-10 388 145**
DRIFTSRESULTAT		**3 837 626**	**3 984 276**	**4 282 460**	**5 536 855**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	91 757	82 003	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-5 001 764	-5 169 801	-5 402 000	-4 607 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 910 007**	**-5 087 798**	**-5 362 000**	**-4 567 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 072 381**	**-1 103 521**	**-1 079 540**	**969 855**
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 072 381	-1 103 521		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 129 980	32 129 980
Tomt		1 760 232	1 760 232
Andre varige driftsmidler	16	0	2
Øremerkede bankinnskudd		86 252	63 806
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 976 464**	**33 954 020**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		635 344	576 357
Driftskonto OBOS-banken		405 922	804 890
Driftskonto OBOS-banken II		118 881	85 810
Sparekonto OBOS-banken		1 334 834	3 744 182
SUM OMLØPSMIDLER		**2 494 982**	**5 211 239**
SUM EIENDELER		**36 471 446**	**39 165 259**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 270 * 100		27 000	27 000
Udekket tap	17	-60 303 319	-59 230 938
SUM EGENKAPITAL		**-60 276 319**	**-59 203 938**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	94 984 971	96 523 224
Borettsinnskudd	19	1 501 792	1 501 792
Annen langsiktig gjeld		85 048	53 063
SUM LANGSIKTIG GJELD		**96 571 811**	**98 078 079**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		122 382	261 490
Skyldige offentlige avgifter		0	109
Påløpte renter		25 451	28 746
Annen kortsiktig gjeld	20	28 120	772
SUM KORTSIKTIG GJELD		**175 953**	**291 117**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 471 446**	**39 165 259**
Pantstillelse	21	100 501 792	100 501 792
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Steinspranget Borettslag

Oddne John Aase Victoria Weiberg-Skorgevik Aage Pedersen

Lars Karsten Granli Mangseth Jane Koppang

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Våtromstillegg	323 400
Strøm el-bil	102 250
Felleskostnader	14 498 073
Parkering	329 363
Fryseboks	1 175
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 254 261**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	51 784
Miljøtilskudd fra OBOS	53 063
SUM ANDRE INNTEKTER	**104 847**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-18 000
Fri bil, tlf etc.	-363
Arbeidsgiveravgift	-63 591
SUM PERSONALKOSTNADER	**-81 954**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-433 000
SUM STYREHONORAR	**-433 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 489

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-1 421 264
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 421 264**
Drift/vedlikehold bygninger	-198 518
Drift/vedlikehold VVS	-83 875
Drift/vedlikehold elektro	-374 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 922
Drift/vedlikehold-systemnøkler	-4 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 129
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 311
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 788
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 350
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 561
Egenandel forsikring	-51 876
Kostnader dugnader	-3 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 444 612**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 940 741
Feie- og tilsynsgebyr	-50 544
Renovasjonsgebyr	-907 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 898 435**

NOTE 9
VASKERI/KJELLERSTUA

Inntekter	33 071
SUM VASKERI	**33 071**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 091 602
SUM ENERGI / FYRING	**-1 091 602**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-38 985
Håndverktøy	-8 739
Datautstyr	-13 322
Annet driftsmateriale	-52 275
Vaktmestertjenester	-1 597 761
Renhold ved firmaer	-358 959
Snørydding	-25 644
Andre driftskostnader	-85 546
Trykksaker	-5 606
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 567
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 489
Andre kontorkostnader	-2 514
Telefon, annet	-6 990
Porto	-270
Bilgodtgjørelse	-846
Reisekostnader, opplysningspliktig	-91
Kontingenter	-54 000
Bank- og kortgebyr	-2 977
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-20 573
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 294 156**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 637
SUM FINANSINNTEKTER	**91 757**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-896 401
Pantegjeldsrenter	-4 105 730
Renter på leverandørgjeld	367
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 001 764**

NOTE 14

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	12 730 880
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	19 399 100
SUM BYGNINGER	**32 129 980**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
REHABILITERING

Selvaag Prosjekt AS 2025	1421264,16
Kostnadsføring prosjekt 2025	-1421264,16
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 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon		
Tilgang 2019	962 295	
Avskrevet tidligere	-962 294	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor		
Tilgang 1999	317 340	
Avskrevet tidligere	-317 339	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-2**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler 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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2023	-18 768 053	
Nedbetalt tidligere	1 230 359	
Nedbetalt i år	828 831	
		-16 708 863

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 38 år.		
Opprinnelig 2023	-76 677 921	
Oppkvittert 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	692 391	
Nedbetalt i år	709 422	
		-78 276 108
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-94 984 971**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 501 792
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 501 792**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalt felleskostnader	-28 120
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-28 120**

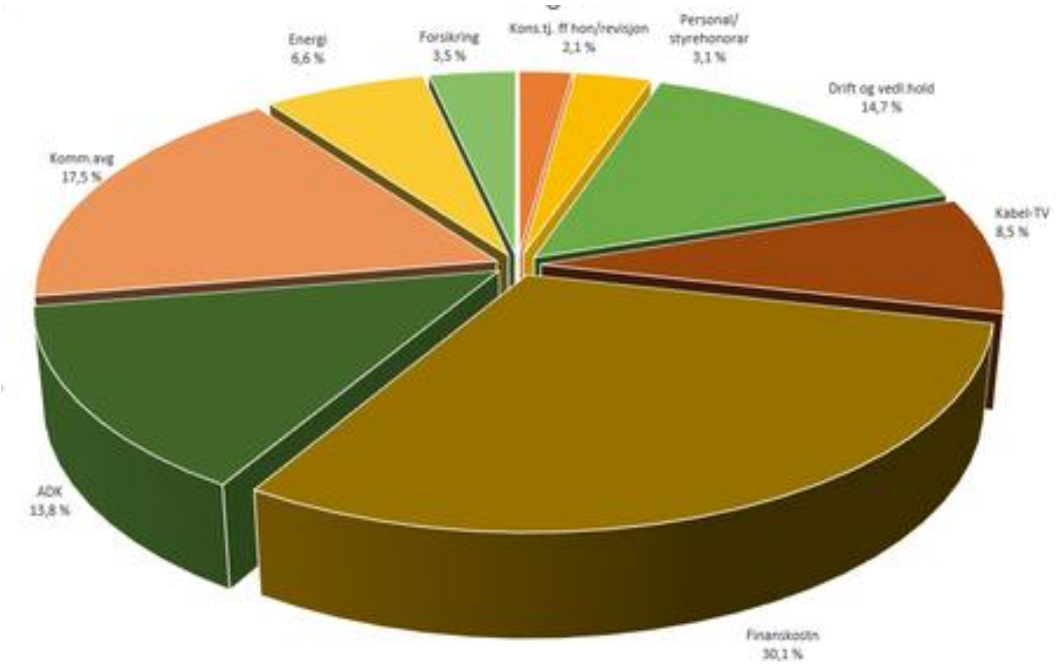
NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

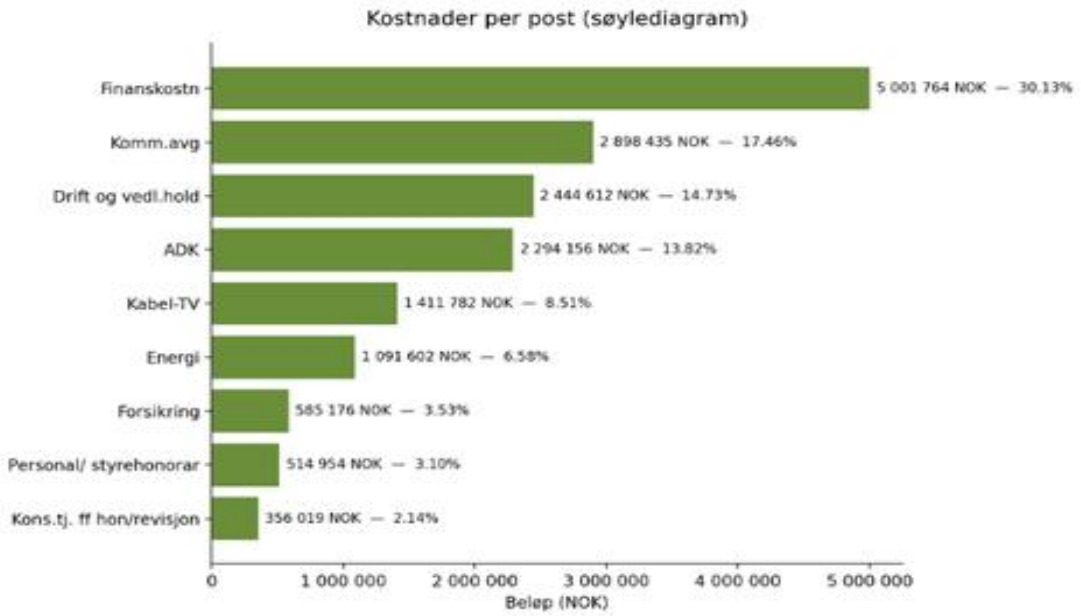
Borettsinnskudd	1 501 792
Pantelån	94 984 971
TOTALT	**96 486 763**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Kostnadsdiagram 2025





Steinspranget borettslag – Oversikt over større vedlikehold og tiltak

2025/2026
- Utskifting av tak på alle verandaer i toppetasjene
- Utskifting av sand på lekeplassen
- Innbruddssikring av alle hovedinngangsdører/kjellerdører (44 stk.)
- Inngått serviceavtale med Kolbotn Elektro vedr. Callinganlegg og El-billadere
- Oppstart ny vaktmestertjeneste
- Laget ny trapp til garasjen
- Gjennomført vask av alle baldakintak over inngangspartiene

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, gulv 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 2026

Kandidater på valg i år	Verv
Oddne John Aase	Styreleder
Aage Pedersen	Styremedlem
Jane Koppang	Styremedlem
Hammad Ashraf	Varamedlem
Harald Branes	Varamedlem
Magne Guldbransen	Varamedlem
Tuva Lima Molde	Valgkomiteen
Malisa Saldo	Valgkomiteen
Ainhoa Jacobsen Yarza	Valgkomiteen
Josefin Ida Malin Söderberg	Representant for kjellerstua
Hammad Ashraf	Delegat til OBOS generalforsamling
Tuva Lima Molde	Varadelegat til OBOS generalforsamling

Innstilte kandidater	Verv
Oddne John Aase	Styreleder
Aage Pedersen	Styremedlem
Christel Rennee Morch	Styremedlem
Hammad Ashraf	Varamedlem
Susanne Ninon Vrenezi	Varamedlem
Kashif Javaid	Varamedlem
Tuva Lima Molde	Valgkomiteen
Malisa Saldo	Valgkomiteen
Ainhoa Jacobsen Yarza	Valgkomiteen
Josefin Ida Malin Söderberg	Representant for kjellerstua
Shpetim Vrenezi	Delegat til OBOS generalforsamling
Hammad Ashraf	Varadelegat til OBOS generalforsamling

Begrunnelse for innstilling

I år har valgkomiteen gjort en grundig jobb. Vi har observert ett styremøte og hatt en-til-en-samtaler med alle styremedlemmene og varamedlemmene. Dette har vi gjort for å kartlegge hvordan nåværende styre har fungert det siste året og hvilke behov som kan komme fremover i årene som kommer. I tillegg har vi både publisert informasjon på Vibbo og hengt opp oppslag i oppgangene til alle blokkene. Dette har resultert i at vi har fått tre personer som er interessert i å stille som styremedlemmer, samt én som ønsker å være varamedlem og representant for kjellerstua. Vi har ikke fått noen interesserte til øvrige verv. Vi har også holdt et åpent møte i kjellerstua, der vi møtte og pratet med alle interesserte kandidater. Vi har gitt beskjed til alle kandidater som ikke har blitt innstilt om dette.

På generelt grunnlag vurderer valgkomiteen de interessertes kompetanse og engasjement for vervet de søker til. Vi vurderer dette opp mot allerede eksisterende kompetanse og engasjement iblant styre- og varamedlemmer. Vi vurderer også at styre- og varamedlemmene i størst mulig grad representerer borettslaget og de menneskene som bor her. Det gjelder karakteristikker som kjønn, alder, botid i borettslaget og bakgrunn.

Oddne innstilles til to nye år som styreleder. Han har tidligere vært styremedlem i 3 år og deretter vært styreleder siden 2017, i 9 år. Han har arbeidet med økonomi, administrasjon og ledelse i over 20 år, noe som gir ham en god forutsetning for å ha overblikk og sikre en trygg og ansvarlig drift av borettslaget. Han er bevisst på rolle- og ansvarsfordeling, og legger vekt på å fordele oppgaver blant medlemmene i styret. Valgkomiteen vurderer hans økonomiske kompetanse, ledererfaring, evne til å ha overblikk og forståelse for struktur og ansvar som verdifulle kvaliteter i styrearbeidet.

Aage innstilles som styremedlem for to nye år. Aage har lang og bred erfaring fra styrearbeid i borettslaget, og har de siste fire årene fungert som nestleder, men har vært inn og ut av styret flere ganger. Han har bodd i borettslaget i mange år og kjenner både bygningsmassen og fellesområdene godt. Han har mye praktisk kompetanse og stor arbeidskapasitet. Aage har hatt mye ansvar knyttet til drift og vedlikehold, blant annet med vaktmestertjenesten og leverandører som rørleggere og elektrikere. Valgkomiteen vurderer Aage som en verdifull ressurs for styret.

Christel innstilles som styremedlem. Christel har sittet som varamedlem i to år (2023-2025) og beskrives som en svært sosial, utadvendt og tilgjengelig person. Hun har erfaring med service, ledelse og administrasjon, og er vant til å ha ansvar for både ansatte, drift og kommunikasjon med ulike typer mennesker og samarbeidspartnere. Hun har bred erfaring med kundekontakt og relasjonsbygging, og håndterer å prate med mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Christel er lett å komme i kontakt med, har stor tålmodighet og håndterer henvendelser på en hyggelig og løsningsorientert måte. Hun har også vist stort lokalt engasjement i borettslaget, både under hennes tid som varamedlem og ellers. Under hennes tid som varamedlem jobbet hun mye med prosjektet om beplantning i borettslaget. Valgkomiteen vurderer hennes sosiale kompetanse, kommunikasjonsevner, tilgjengelighet og engasjement for bomiljøet som klare styrker for styrearbeidet. At hun også bidrar til en god kjønnsbalanse i styret, ses som positivt.

Susanne er innstilt som varamedlem. Hun har bodd i borettslaget siden 2022, er jurist og har erfaring med ulike administrative oppgaver, noe som gjør henne godt rustet til å bidra i styrearbeidet og til å være en ressurs i saker som krever juridisk og administrativ forståelse. Hun er engasjert i borettslagets miljø og fellesskap, og ønsker aktivt å bidra til et godt bomiljø. Valgkomiteen vurderer det også som positivt at hun er kvinne, da det er behov for bedre kjønnsbalanse blant varamedlemmene. I tillegg, har sammensetningen av styre- og varamedlemmer det siste året i stor grad bestått av personer som har bodd lenge i borettslaget. Derfor ser vi det som svært positivt at relativt nye beboere som Susanne ønsker å engasjere seg og ta på seg verv.

Hammad innstilles på nytt som varamedlem, for andre år på rad. Han fremstår som engasjert, lærevillig og motivert for å ta mer ansvar i styrearbeidet. Han har erfaring fra organisasjonsarbeid, der han har jobbet med planlegging, gjennomføring av tiltak og administrative oppgaver, samt bakgrunn fra en lederrolle med ansvar for organisering og koordinering. Valgkomiteen vurderer særlig hans digitale kompetanse, evne til struktur og administrasjon, samt erfaring med å bidra til trivsel og fellesskap som viktige kvaliteter. Som relativt ny beboer har han også et friskt blikk på bomiljøet og en tydelig interesse for borettslaget.

Kashif innstilles som varamedlem. Han har bodd i borettslaget i seks år, er gift og har et barn på seks år. Kashif ønsker å engasjere seg fordi han synes det er meningsfullt å bidra i nærmiljøet, og han er særlig opptatt av sosialt samhold, trygghet, trivsel og fellesskap for både barn og voksne. Til daglig jobber han som salgsleder, en rolle som krever ansvar, struktur og gode

samarbeidsevner. Kashif er opptatt av at barna skal føle seg trygge ute, og han ønsker å bidra til et inkluderende og trygt bomiljø. Valgkomiteen vurderer hans engasjement for fellesskap, trygghet og trivsel, som gode kvaliteter i et varamedlem.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 81 **Selskapsnavn:** Steinspranget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christel Rennée Morch og Ann Kristin Otterlei er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen,

Det foreslås å kompensere valgkomiteen 3.000,- pr. medlem.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til representant for kjellerstua

Honoraret settes til kr. 12.500

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra styret om tekstmessige endringer i Husordensreglene

Teksten i \de ulike deler av Husordensreglene endres - selve innholdet i de involverte saker blir ikke endret.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra styret om å fjerne utdaterte/ikke relevante regler fra Husordensreglene

Utdaterte/ikke relevante regler i Husordensreglene fjernes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.4

Husordensreglene paragraf 1.4 endres til: Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.9

Husordensreglenes paragraf 1.9 endres til: Det er ikke lov å sette opp utvendige installasjoner.»

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 2.1

Husordensreglene paragraf 2.1 endres til : Utgangsdøren skal alltid være låst. Beboere er ansvarlig for å påse at utgangsdøren holdes lukket. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.1

Husordensreglenes paragraf 4.1 endres til: Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom det er tungtveiende og saklige grunner til at slikt dyrehold er til betydelig ulempe for øvrige beboere i den aktuelle oppgangen. Dette kan for eksempel være sterke allergier.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.2

Husordensreglenes paragraf 4.2 endres til «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. Dersom ingen innsigelser kommer innen 14 dager vil dyreholdet godkjennes. Dersom det kommer innsigelser, vil styret vurdere disse. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.5

Husordensreglenes paragraf 4.5 endres til: Hold av innedyr er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke medfører støy, sjenanse eller andre vesentlige ulemper for øvrige beboere i oppgangen.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 5.6

Husordensreglenes paragraf 5.6 endres til «Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Dette innebærer også større pappavfall fra for eksempel møbler. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 6.8

Husordensreglenes paragraf 6.8 skal lyde «I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes av styret. Kjøp av kort og påfylling av kort gjøres i styrets beboertid.»

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 9.6

Husordensreglenes paragraf 9.6 endres til «Renhold etter utleie utføres av leietaker.»

☐ For

☐ Mot

Sak 19 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 10.4

Paragraf 10.4 i Husordenreglene endres til «Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes digital parkeringstillatelse fra styret.»

☐ For

☐ Mot

Sak 20 Forslag fra andelseierer om Informasjon om kompensasjon til styret og dets medlemmer

Informere om hvordan styre- og varahonorarene fordeles når dette er avklart, for eksempel i årsrapporten, og legger samtidig frem en oversikt over ansvarsområder og oppgaver for styre- og varamedlemmer. Være åpne for eventuell annen kompensasjon (for eksempel i form av lønn) dersom et varamedlem bidrar utover det som normalt kan forventes i rollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 21 Forslag fra andelseier om vedtektsendring paragraf 8-1 (2) og 8-1 (5) Styret - Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

Forslag fra andelseier om vedtektsendring paragraf 8-1 (2) og 8-1 (5) Styret - Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

☐ For

☐ Mot

Sak 22 Forslag fra andelseier om endringer i vedtektsendring paragraf 8-1 (2) Styret. Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

Forslag fra andelseier om endringer i vedtektsendring paragraf 8-1 (2) Styret. Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 23 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Oddne John Aase

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Aage Pedersen
- [ ] Christel Rennee Morch

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Hammad Ashraf
- [ ] Kashif Javaid
- [ ] Susanne Ninon Vrenezi

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Ainhoa Jacobsen YARZA
- [ ] Malisa Saldo
- [ ] Tuva Lima Molde

Sak 24 Valg av representant til Kjellerstua

Josefin Ida Malin Söderberg

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 25 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Shpetim Vrenezi

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Hammad Ashraf

**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.

Protokoll til årsmøte 2026 for Steinspranget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947991639
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. mars kl. 21:00 til 27. mars kl. 21:00 og møtet ble avholdt 24. mars 2026, Storstua, Mellombølgen 45.

Antall stemmeberettigede som deltok: 111.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det skal velges to protokollvitner til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Christel Rennée Morch og Ann Kristin Otterlei er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000 (3,6% økning fra foregående år)

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen,

Fremmet av: Styret

Valgkomiteen som har en viktig funksjon for å rekruttere tillitsvalgte til borettslaget, samt å balansere de tillitsvalgtes kompetanse, har over lang tid vært underkompensert (kr. 2.000 totalt for hele valgkomiteen).

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å kompensere valgkomiteen 3.000,- pr. medlem.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til representant for kjellerstua

Fremmet av: Styret

Det er betydelig arbeid med drift av kjellerstua, både med hensyn til utleie, oppfølging og drift.

Derfor foreslås det at honoraret settes til kr. 12.500,-

Styrets innstilling
Styret er positive til at forlaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Honoraret settes til kr. 12.500
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra styret om tekstmessige endringer i Husordensreglene

Det er behov for å oppdatere teksten i noen av paragrafene i Husordensreglene, enten pga. at teksten er utdatert eller ikke relevant: Det vil bli listet diverse paragrafer i Husordensreglene som vil bli berørt.

Dette gjøres som følger:

1. Eksisterende paragrafer med tilhørende tekster listes opp

2. Forslag til nye tekster listes opp

FØRSTE SIDE: "VELKOMMEN SOM ANDELSEIER I STEINSPRANGET BORETTSLAG"

Nåværende tekst:

«Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos styret, det samme gjelder rekvisisjon for bestilling av nøkler til utgangsdør og søppelskur.»

Forslag til ny tekst:

«Skilt til postkasse bestiller andelseier selv hos en skiltmaker, skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. Bestilling av nye nøkler/brikker bestilles av styret.»

Nåværende tekst:

«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»

Forslag til ny tekst:

«Post til styret legges i postkassen på garasjen eller du kan sende styret e-post til steinspranget@styrerommet.no, eller kontakte oss på Vibbo.»

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Ønsker du å komme i kontakt med styret skriver du til oss på Vibbo, eller ringer det enkelte styremedlem. Kontaktinformasjon finner du på Vibbo.»

INNLEDNING

Nåværende tekst:

«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»

Forslag til ny tekst:

«Borettslaget skal ha en vaktmestertjeneste som skal sørge for orden, vedlikehold og for å ha tilsyn med eiendommen. De 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.»

UTVENDIGE ORDENSREGLER

1.1

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

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

RENHOLD OG SØPPEL

5.1

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

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

SØKNAD OM DYREHOLD

Nåværende tekst:

« - Styrets røde postkasse mellom Steinspranget 23 og 25

- styret@steinspranget.no

- Steinspranget Borettslag

Steinspranget 33

1156 OSLO»

Forslag til ny tekst:

« - Styrets postkasse ved garasjen

- steinspranget@styrerommet.no

- Steinspranget Borettslag

Steinspranget 33

1156 OSLO»

Styrets innstilling
Styret positive til at disse tekstmessige endringene vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Teksten i \de ulike deler av Husordensreglene endres - selve innholdet i de involverte saker blir ikke endret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag fra styret om å fjerne utdaterte/ikke relevante regler fra Husordensreglene

Det er behov for å fjerne diverse regler pga. at de er utdaterte og/eller ikke relevante.

De eksisterende regler blir listet opp under.

Første side:

«Vi er i oppstarten med omfattende vedlikehold av Tak, Vinduer, Fasader, oppganger og calling anlegget, med oppstart våren 2022.»

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.»

2.4

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

6.5

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

9.4

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

4.1

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

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget til fjerning av regler vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Utdaterte/ikke relevante regler i Husordensreglene fjernes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.4

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av borettslaget.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene paragraf 1.4 endres til: Grøntanlegg med beplantning er felleseiendom og bruksområde som må vernes om. Beplantningen vedlikeholdes av borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 1.9

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Det er ikke lov å sette opp utvendige installasjoner.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 1.9 endres til: Det er ikke lov å sette opp utvendige installasjoner.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 2.1

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Utgangsdøren skal alltid være låst. Beboere er ansvarlig for å påse at utgangsdøren holdes lukket. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene paragraf 2.1 endres til : Utgangsdøren skal alltid være låst. Beboere er ansvarlig for å påse at utgangsdøren holdes lukket. Dette gjelder også kjeller- og loftsdører
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.1

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

Det er tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom det er tungtveiende og saklige grunner til at slikt dyrehold er til betydelig ulempe for øvrige beboere i den aktuelle oppgangen. Dette kan for eksempel være sterke allergier.

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 4.1 endres til: Det er tillatt å holde dyr. Dette gjelder allikevel ikke dersom det er tungtveiende og saklige grunner til at slikt dyrehold er til betydelig ulempe for øvrige beboere i den aktuelle oppgangen. Dette kan for eksempel være sterke allergier.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.2

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«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. Dersom ingen innsigelser kommer innen 14 dager vil dyreholdet godkjennes. Dersom det kommer innsigelser, vil styret vurdere disse. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 4.2 endres til «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. Dersom ingen innsigelser kommer innen 14 dager vil dyreholdet godkjennes. Dersom det kommer innsigelser, vil styret vurdere disse. Det er ikke lov å anskaffe dyr før godkjenning foreligger. Skjemaene som er tatt inn bak benyttes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 4.5

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

Hold av innedyr er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke medfører støy, sjenanse eller andre vesentlige ulemper for øvrige beboere i oppgangen.

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 4.5 endres til: Hold av innedyr er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke medfører støy, sjenanse eller andre vesentlige ulemper for øvrige beboere i oppgangen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 5.6

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Dette innebærer også større pappavfall fra for eksempel møbler. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall.»

Styrets innstilling

Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 5.6 endres til «Søppel utover vanlig husholdningsavfall er i utgangspunktet andelseiers eget ansvar å fjerne. Dette innebærer også større pappavfall fra for eksempel møbler. Borettslaget arrangerer hver vår en felles vårrydding der vi har felles bortkjøring av slikt avfall
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 6.8

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes av styret. Kjøp av kort og påfylling av kort gjøres i styrets beboertid.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 6.8 skal lyde «I vaskeriene benyttes det kort og spesiallåser som fåes av styret. Kjøp av kort og påfylling av kort gjøres i styrets beboertid.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 9.6

Nåværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

«Renhold etter utleie utføres av leietaker.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes paragraf 9.6 endres til «Renhold etter utleie utføres av leietaker.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene paragraf 10.4

Nåværende tekst:

«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.»

Forslag til ny tekst:

«Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes digital parkeringstillatelse fra styret.»

Styrets innstilling
Styret er positive til at forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Paragraf 10.4 i Husordenreglene endres til «Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting m.v.), må det innhentes digital parkeringstillatelse fra styret.»
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

20. Forslag fra andelseierer om Informasjon om kompensasjon til styret og dets medlemmer

Fremmet av: Tuva Lima Molde og Malisa Saldo

Forslagsstillere: Tuva Lima Molde og Malisa Saldo

Bakgrunn:

Formålet med dette forslaget er å styrke transparensen, gi beboerne bedre innblikk i hvordan honorarer og oppgaver fordeles, og tydeliggjøre hvem som bidrar mest i styrearbeidet. Det skal også bidra til en mulighet for mer rettferdig fordeling av honorarer slik at de som bidrar mye har muligheten til å få mer enn de andre, dette gjelder særlig varamedlemmer. Det er slik at alle kan delta på styremøtene en gang i måneden, men mesteparten av arbeidet foregår mellom disse møtene. Dermed er det noen som arbeider mye, både i og utenfor ordinær arbeidstid, mens andre deltar primært på de månedlige møtene. For å sikre mer rettferdig fordeling, men samtidig trygghet i at midlene bli fordelt etter innsats og ikke andre faktorer gis forslaget slik det er beskrevet under.

Forslag:

Informere om hvordan styre- og varahonorarene fordeles når dette er avklart, for eksempel i årsrapporten, og legger samtidig frem en oversikt over ansvarsområder og oppgaver for styre- og varamedlemmer.

Være åpne for eventuell annen kompensasjon (for eksempel i form av lønn) dersom et varamedlem bidrar utover det som normalt kan forventes i rollen.

Styrets innstilling
Styret viser til at styrehonorar fastsettes og vedtas av generalforsamlingen, og at honoraret utbetales etterskuddsvis for foregående periode, jf. praksis i lagets forvaltning.. Det er dermed generalforsamlingen som årlig tar stilling til det samlede honoraret til styret.

Når det gjelder fordeling av honoraret internt i styret, er dette styrets eget ansvar. Varamedlemmer har ikke møteplikt, men kan innkalles ved behov. Dette følger også av vanlig organisering i borettslag og bekreftes av vedtektspraksis der varamedlemmer kun møter når faste medlemmer må erstattes. Varamedlemmer kan derfor ha svært varierende innsats, noe som kan påvirke hvordan honorar eventuelt fordeles.

Styret ser positivt på ønsket om åpenhet knyttet til arbeidsfordeling og ansvarsområder, og vil legge til rette for at informasjon om fordelingen av styrehonorar så langt det er naturlig og relevant

Når det gjelder forslaget om at styret skal være åpne for annen kompensasjon (som lønn) dersom et varamedlem bidrar utover det som normalt forventes, presiseres at all kompensasjon som gis til styret eller dets medlemmer må ligge innenfor rammene generalforsamlingen vedtar. Eventuelle avvik eller særordninger må dermed behandles og godkjennes av generalforsamlingen før de kan iverksettes».

Styret anbefaler at generalforsamlingen tar forslaget til orientering, men at det ikke godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

21. Forslag fra andelseier om vedtektsendring paragraf 8-1 (2) og 8-1 (5) Styret - Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

Fremmet av: Christel Rennee Morch

Det burde være et tak (tidsperiode) for hvor lenge samme personer kan inneha styreverv. Et styre har godt av å få inn nye medlemmer. Det er noen som blir sittende veldig lenge i styret, som gjør det veldig vanskelig for andre kandidater som ønsker å bidra. Flere har også vært varamedlem og har da god innsikt i hva dette arbeidet innebærer, og man vil kunne velge hvilke personer, som tas inn i styret basert på erfaring og innsats. Derfor ønsker jeg at generalforsamlingen skal stemme over det konkrete forslaget slik det står skrevet under.

Forslag til vedtektsendring.

Eksisterende ordlyd i paragraf 8-1(2)

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

Forslag til ny ordlyd i paragraf 8-1 (2):

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer (gjelder ikke styreleder) kan ikke gjenvelges utover 3 perioder (6 år). Unntak: Dersom ingen interessenter melder sitt kandidatur, kan styremedlemmer gjenvelges med 2 perioder (2 år) av gangen

Forslag til ny paragraf 8-1 (5):

(5) Dersom et styremedlem av ulike årsaker ikke har kapasitet til å være aktiv mellom de ordinære møtene, oppfordres det til at styremedlemmet trekker seg. Dette gjelder ved endt periode og ved ordinær generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret forutsetter at eventuelt valg av dette forslaget ikke vil ha tilbakevirkende kraft, og dermed vil gjelde fra og med denne generalforsamlingen og fremover.

Styret er av den oppfatning at en velfungerende valgkomité vil sørge for tilstrekkelig utskifting av styrerepresentanter uten at dette går på bekostning av kontinuiteten som er viktig å besitte.

Så langt styret har kunnskap om dette, er det ikke praktisert tilsvarende forordninger i andre borettslag i OBOS.

Når det gjelder forslaget til ny paragraf 8-1 (5), er styret av den oppfatning at denne type beslutninger ligger under styrets kompetanse. Spørsmålet blir ved denne type vurderinger hvem er det som har kompetanse til å vurdere dette. Man kan ikke forvente at generalforsamlingen vil kunne ha tilstrekkelig kompetanse/kunnskap til å gjøre slike vurderinger.

Gitt at ovennevnte begrensninger blir vedtatt, er styret videre av den oppfatning at styret på denne måte vil kunne miste kompetanse som kan være viktig å videreføre.

Styret vil derfor ikke anbefale å vedta dette forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

22. Forslag fra andelseier om endringer i vedtektsendring paragraf 8-1 (2) Styret. Maksimal lengde til deltakelse for styremedlemmer i styret

Fremmet av: Elin Bjerkan

Bakgrunn:
Rullering, er generelt sunt å la andre interesserte slippe til, og få delta. Sitter samme styremedlemmene for mange år blir lett terskelen for å melde sin interesse høy hos potensielle nye medlemmer, ettersom man da «konkurrerer» med et styre som har veldig lang fartstid/ kompetanse.

Eksisterende ordlyd i paragraf 8-1(2):

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

Forslag til ny ordlyd i paragraf 8-1 (2):

Det skal være et maks tak (tidsrom) for hvor lenge samme personer kan ha sammenhengende styreverv.
3 perioder (dvs. 6 år) - men med mulighet for forlengelse, hvis ingen andre motiverte og kvalifiserte kandidater melder sin interesse

Styrets innstilling
Styret forutsetter at eventuelt valg av dette forslaget ikke vil ha tilbakevirkende kraft, og dermed vil gjelde fra og med denne generalforsamlingen og fremover.

Styret er av den oppfatning at en velfungerende valgkomité vil sørge for tilstrekkelig utskifting av styrerepresentanter uten at dette går på bekostning av kontinuiteten (som er viktig å besitte).

Så langt styret har kunnskap om dette, er det ikke praktisert tilsvarende forordninger i andre borettslag i OBOS.

Gitt at ovennevnte begrensninger blir vedtatt, er styret videre av den oppfatning at styret på denne måte vil kunne miste kompetanse som kan være viktig å videreføre.

Styret vil derfor ikke anbefale å vedta dette forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

23. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddne John Aase (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oddne John Aase

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christel Rennee Morch (57 stemmer)
Aage Pedersen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Branes
Christel Rennee Morch
Aage Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hammad Ashraf (55 stemmer)
Kashif Javaid (57 stemmer)
Susanne Ninon Vrenezi (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hammad Ashraf
Kashif Javaid
Susanne Ninon Vrenezi

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tuva Lima Molde (64 stemmer)
Malisa Saldo (57 stemmer)
Ainhoa Jacobsen YARZA (56 stemmer)

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

24. Valg av representant til Kjellerstua

Forslag til vedtak:
Josefin Ida Malin Söderberg

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

25. 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:
Shpetim Vrenezi (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Shpetim Vrenezi

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hammad Ashraf (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hammad Ashraf

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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Steinspranget Borettslag

Organisasjonsnummer: 947991639
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christel R. Morch og Jane C. Hindahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen /s/	Christel R. Morch /s/	Jane C. Hindahl /s/

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.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

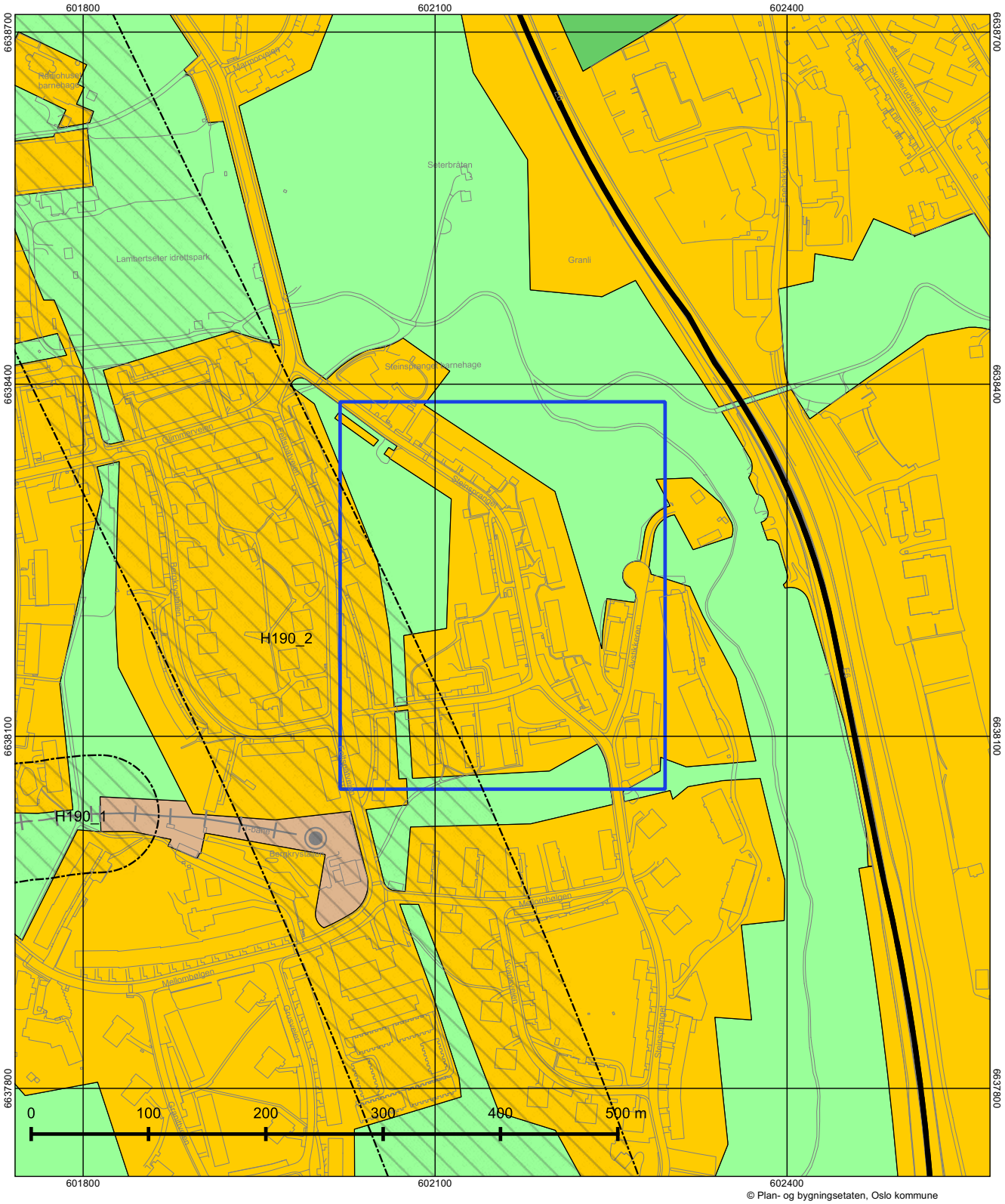
PlottID/Best.nr: 154757/ 86528888
Deres ref.:
Adresse: Steinspranget 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/131

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: 18.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154757/86528888
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528888
62983/ PHMA@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 131

Vi viser til bestilling av 20260318 for STEINSPRANGET 36.

GNR. 159 BNR. 131

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.10.1953.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

34607,4 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

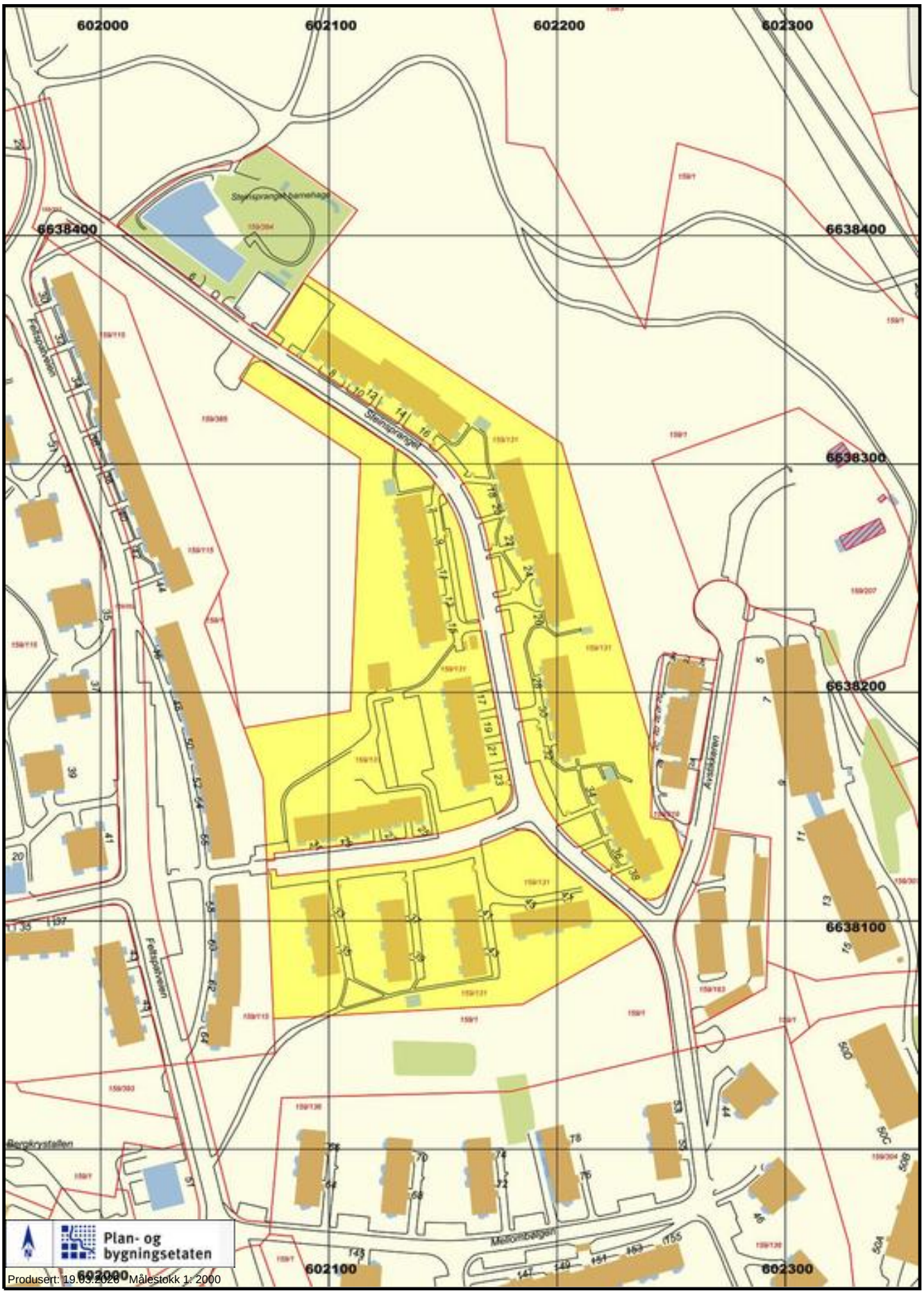
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


602000
602100
602200
602300
6638400
6638300
6638200
6638100
Steinsprangbarnehage
Steinsprangen
Felssprøytevn
Arnljotsvn
Bergkrystallen
Meteorittvegen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2020 Målestokk 1: 2000

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.

L57	131
Plan 1	

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
[illegible]		

ARKIV:

Tomt nr.: 34/36/38 til Stensprangt

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 24/3 56

Veiattest: 27/4-57	Kloakkatt.	Feierattest: 18/9 54	Hageplan i orden: 27/4-57	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 3-4-54

23 4 54

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
16/1-54	721		Skj. om drensplan 1/3 54	Ris 19/1 —
9/3-54	3841		Byggn. 2 blg 9 b/k 25/5-54	Ing. 9/3 —
2/4-54	12 54 4/7		Våningshus 10 blg.	Ark.nr Chr. Fr. Stéimer og Odd Borgrud Pedersen 15/5-54 G.O. 9/7 — 1-4+7+11-13
25/8 54	12935		Søk om to v. anv. gjennom en dør fra 17 b/k	G.O. 26/8 Kjøm tatt om 9/9
7/9-54	13681		Anmeldt:	18/9 54 Ola Nøstad (1769)
3/10-54	16015		Ferdig:	4/11 54 Carl J. Stenersen, betonggjørerier 23 3
22/10-54	16839		Skr. fra Rena v. med Byggt. Ufft.	24/11-54 9/11. —
12/2-55	2610		Skr. fra arkt. anv. Åsen på loft.	16/3-55 Bn.v. 17/2 — G.O. 9/3 — Vem
3/10-55	16003		Innflytning	
23/6-56	9996		Innflytning	
23/11-56	20760		Ferdig.	Gj. 13/12 i.s. Helseråd 3/1-57. — Gj. 1/3. —
2/4-57	7476		Skr. fra O.B.D.S. anv. vaskerirene.	27/6-57 Gl.attest 6/4 — Gjerstad 24/4 — Helseråd 7/5 — Gjerstad
			Tilsyn. anv. mangler	13/1-57
4/6-66			Skr. fra Sivilforsvaret anv. mangler ang. tilfluktsrom	S.D 18/8
			Stensprangt 34 38	

1 etg:	485.8 m²
2 etg:	— m²
3 etg:	— m²
4 etg:	322.3 m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L:	22/13

E+O/S

24/3-1958.

Gnr 159, bnr. 131, blokk 1. Steinspranget 54/1254

Våningshus. 26/3-1957.

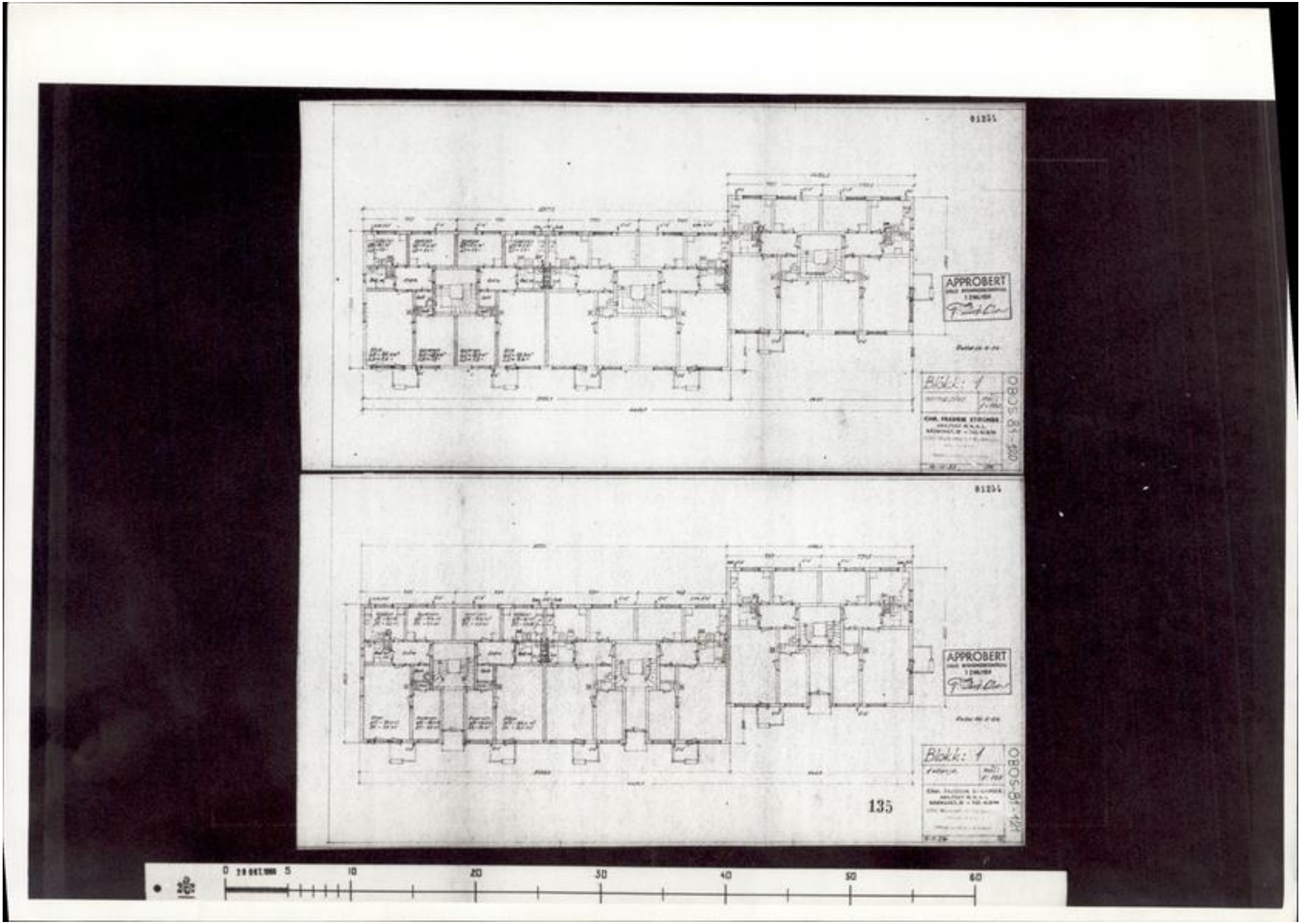
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Ark.ne. Chr. Fr. Størmer og Odd Borgrud, Torggt. 17, Oslo.

Siv.ing. Karl O. Stensrud, Louisegt. 28, Oslo.

Murmester Ola Nafstad. "

A. Gjerstad.


APPROBERT
Blokk: 1
OBOS-81-420
APPROBERT
Blokk: 1
OBOS-81-421
135
0 5 10 20 30 40 50 60

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	920321184	94/937

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

Arbeidssted : 159/0131 Steinspranget 34-36-38
Byggherre : Steinspranget Brl. v/Roger Hansen, 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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 04 JUNI 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200712562-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STEINSPRANGET 34-38	Eiendom:	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 34-38

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

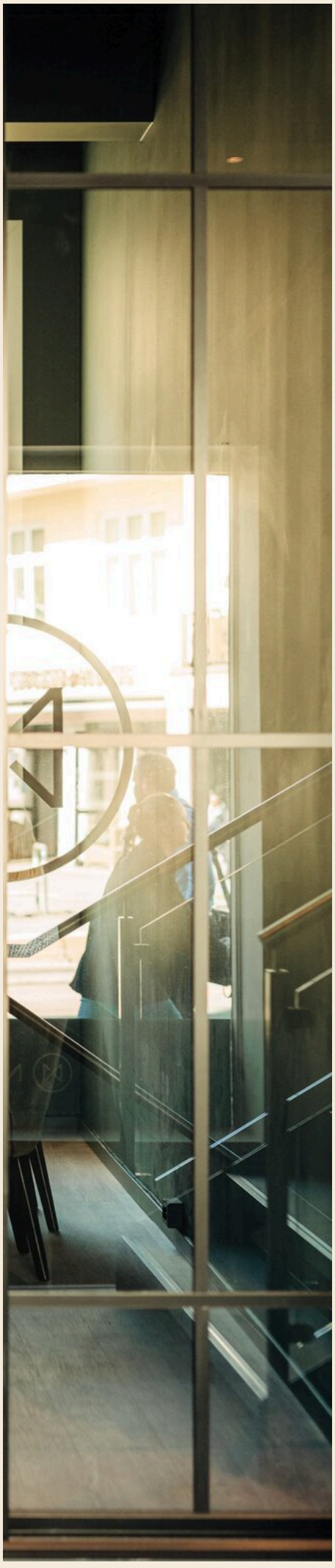
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 44-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Steinspranget 36 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)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Adiam Teklay
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nordstrand
a.teklay@nordvikbolig.no
969 87 278

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: