STEINHAMMERVEIEN 6A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglerbrev
Årsmelding med regnskap og protokoll
Vedtekter
Husordensregler
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Reguleringskart
Brukstillatelse 2007
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Steinhammerveien 6 A, 1177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 155, bnr. 32, snr. 3

Areal (BRA): Leilighet 76 m²



Befaringsdato: 29.11.2023 **Rapportdato:** 11.12.2023 **Oppdragsnr.:** 15431-1365 **Referansenummer:** EQ1952

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien
Uavhengig Takstingeniør
torgelie@online.no
928 33 330

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje. Hjørneleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stue med utgang til vestvendt markterrasse på 14 m².

Leilighet - Byggeår: 2007

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2006. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med kikkehull. Ny låskasse i 2023.
Andre opplysninger: Garasjeplass i lukket felles garasjeanlegg. Bod i tilknytning til garasjeplass.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med 3-stavs eikeparkett. Vegger med sparklet og malte gipsplater og betongvegger. Keramiske fliser over benkeplate på kjøkken. Sparklet og malt betonghimling.
Fabrikkmalte glatte hvite innvendige dører. Glassfelt i dør mellom entré og stue.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Garderobeskap og sittebenk fra 2019 i entré. 3-dørs skyvedørsgarderobe fra 2019 på hovedsoverom. Termostatstyrte panelovner i stue, kjøkken og begge soverom. Plisségardiner på 2 vinduer på kjøkken, vinduer og balkongdør i stue, baderomsvindu og vindu på hovedsoverom. Rullegardin på det minste soverommet.

Gå til side

VÅTROM

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Keramiske fliser på gulv og vegger. Skillevegger i dusj med glassbyggerstein og mosaikkfliser. Malt innvendig himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Stålsluk. Veggmontert toalett med synlig sisterne. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Benkeplate og benk i dusjsonen med mosaikkfliser. Høyskap med glassfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med blandebatteri (for tidligere badekar) og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Gå til side

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning, med glatte hvite fronter med stålhåndtak. 2 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Skuffeseksjon og benkeplate ved vindu/spiseplass på kjøkken ble montert i 2013. Planlimt oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og keramisk topp. Avtrekkshette fra Røroshetta over kokesonen.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør-i-rør opplegg på bad. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekran for leiligheten er plassert i sjakten bak merket luke i entré. Avløpsrør av plast og MA støpejernsrør. Mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra kjøkkenhette. Eier opplyser at det er felles avtrekksvifte på tak. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer (bortsett fra på hovedsoverom) samt via friskluftsventil på yttervegg på hovedsoverom og i stue. Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap er plassert i entré. Fordelingskurser med jordfeilautomater. 1 stk. 25A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser. Husbrannslange i kjøkkenbenk. Røykvarsler i entré som er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. I tillegg er det en vanlig røykvarsler i stue.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Leilighet

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	76	72	4
Sum	**76**	**72**	**4**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

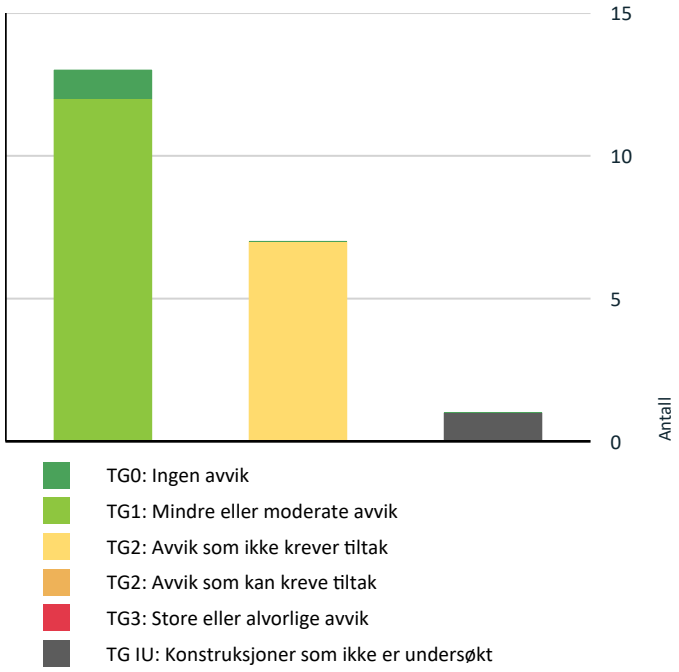
Gå til side

Leilighet

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

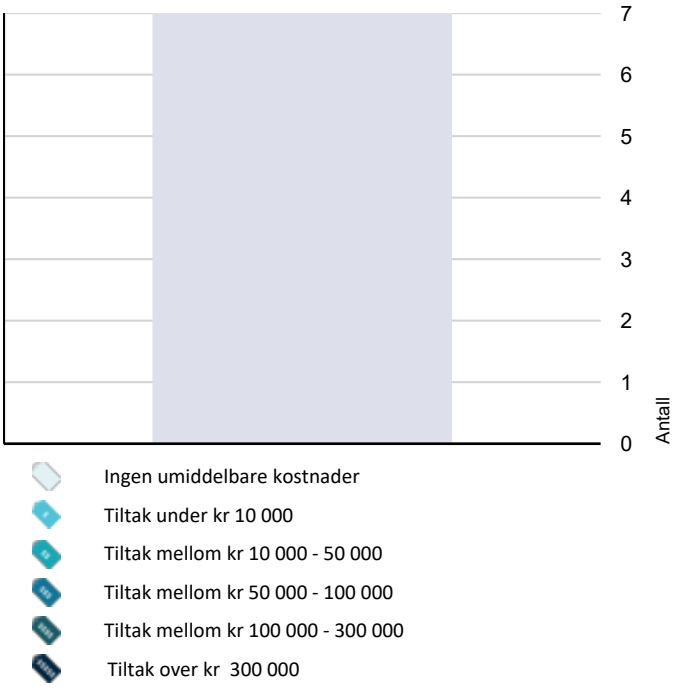
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer og dører som disponeres av seksjonen. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2006.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Ferdigbehandlede vinduer må overflatebehandles etter 3-10 år avhengig av klima/påkjenninger. Deretter bør det omtrent hvert 10. år gjøres vedlikehold/maling av vinduene. Vinduer som går tregt justeres. Det anbefales å skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 gang i året.

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40 db, med kikkehull. Ny låskasse i 2023.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse. Eier opplyser at terrassen ble fornyet med nye terrassebord (Møre Royal) og forsterket/skiftet enkelte bjelker i 2022. Det er montert utelampe og dobbel stikkontakt. Motorisert markise fra 2013 foran stuevinduer. Markisen styres med fjernkontroll. Noe jordslag nederst i markiseduk. Det var snø på befaringsdagen, noe som innebar begrenset mulighet for inspeksjon av terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv, bortsett fra våtrom: 3-stavs eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitt parkett med noen sår og merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvene kan eventuelt slipes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - 2

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Vegger: Sparklet og malte gipsplater og betongvegger. Fliser over kjøkkenbenk.
Himlinger: Sparklet og malt betonghimling.

Normal slitasjegrad. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og ca. 5 mm i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på mellom 0-15 mm gjennom hele rommet gir TG 1. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte hvite innvendige dører. Glassfelt i dør mellom entré og stue.
Dører med normal bruksfunksjon og slitasjegrad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD.

Generell

Prefabrikkert baderom fra byggeår.
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Dokumentasjon på utførelse/beskrivelser skal være tilgjengelig i boligens FDV dokumentasjon, overlevert kjøper av leiligheten da boligen var ny.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Skillevegger i dusj med glassbyggerstein og mosaikkfliser. Malt innvendig himling. Downlights med dimmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse i 2 veggfliser mot hjørne i dusjsonen samt sprekkdannelse i én glassbyggerstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av fliser montert på et vanntett lag av tetningsmasse (membran) innebærer alltid en risiko for å beskadige det vanntette laget. En eventuell utskifting må derfor utføres av fagfolk med kompetanse på området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble registrert sprekkdannelse i 2 gulvfliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer uten å utbedre fallforhold. Sluk må rengjøres regelmessig for å hindre at det går tett. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Utskifting av fliser montert på et vanntett lag av tetningsmasse (membran) innebærer alltid en risiko for å beskadige det vanntette laget. En utbedring må derfor utføres av fagfolk med kompetanse på området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert toalett med synlig sisterne. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skapfronter. Benkeplate og benk i dusjsonen med mosaikkfliser. Høyskap med glassfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med blandebatteri (for tidligere badekar) og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD.

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil som er tilkoblet mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktsøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH kjøkkeninnredning, med glatte hvite fronter med stålhåndtak. 2 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Skuffeseksjon og benkeplate ved vindu/spiseplass på kjøkken ble montert i 2013. Planlimt oppvaskkum (1 ½ kum) med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og keramisk topp.
Normal slitasjegrad. Det anbefales å montere komfyrvakt.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste normale fuktverdier.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekkshette fra Røroshetta over kokesonen. TG 1 med bakgrunn i at det er avtrekk over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg på bad. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Synlige vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekran for leiligheten er plassert i sjakten bak merket luke i entré. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

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

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlige og interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør av plast og MA støpejernsrør.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon, som styres fra kjøkkenhette. Eier opplyser at det er felles avtrekksvifte på tak. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer (bortsett fra på hovedsoverom) samt via friskluftsventil på yttervegg på hovedsoverom og i stue.
Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006, plassert i hjørne i kjøkkenbenk.
Varmtvannsbereder uten påvist synlige avvik vurderes iht. gjeldende regelverk ut fra alderen. Varmtvannsberederen er under 20 år og gis derfor TG 1. For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

TG 2 med bakgrunn i at det anbefales en utvidet el-kontroll. Dette fordi hoveddelen av anlegget er fra 2007, og fordi det ikke er foretatt el-kontroll/el-tilsyn, eller fremlagt dokumentasjon på at dette er utført.

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Samsvarserklæring fra Flovild Elektro AS datert 08.02.2007. Anlegg: Steinhammerveien. Anvendelse: Nytt anlegg.
   Samsvarserklæring fra Modahl Elektriske AS datert 11.06.2012. Arbeidsbeskrivelse: Lagt opp stikk for vaskemaskin.
   Samsvarserklæring fra Modahl Elektriske AS datert 07.06.2013. Arbeidsbeskrivelse: Div. el arbeider på kjøkken. Levert og montert dimmer i gang og på kjøkken.
   Samsvarserklæring fra Modahl Elektriske AS datert 13.06.2013. Arbeidsbeskrivelse: Montere 2 pol dimmer og bryter på bad. Kurs måtte splittes og bygges inn.
   Samsvarserklæring fra Modahl Elektriske AS datert 16.09.2014. Arbeidsbeskrivelse: Skiftet defekt termostat på bad.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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 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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspennings-anlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år.
Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Husbrannslange i kjøkkenbenk.
Røykvarsler i entré, som er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. I tillegg er det en vanlig røykvarsler i stue.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
   10-års regelen gjelder brannslukningsapparat, ikke formstabil husbrannslange. Husbrannslangen bør kontrolleres hvert år ved å rulle ut hele slangen, sjekke at kranen virker og at slangen er uten sprekker.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Røykvarslere er ikke funksjonstestet på befaringen. Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at sameiet har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 ser ut til å være delt opp i branncelle r etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle r 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?

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	76	72	4	Entré, stue , kjøkken, 2 soverom, bad.	Bod.
Sum	76	72	4		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
1. etasje	76			76	14	
Kjeller		6		6		
SUM	**76**	**6**			**14**	
SUM BRA	**82**					

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,46 m.
Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,5 m². Arealet er iht. gjeldende regelverk avrundet til 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Torgeir Lien
Tøyeng. 45
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2023	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Anita Lie Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	155	32		3	1951.2 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Steinhammerveien 6 A

Hjemmelshaver
Johannessen Anita Lie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Steinhammerveien 6	89 / 1208	Sefbo Forvaltning AS. Telefon: 92 06 85 37	891070292

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + garasjekjeller.
Grunnmur i betong.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.
Etasjeskillere i betong.
Yttervegger er hovedsakelig kledd med liggende panel.
Yttertak er ikke besiktiget.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Banebelegg på gulv i trapper og i gangareal. Rekkverk i stål/aluminium.
Personheis.
Sameiet består av 17 seksjoner fordelt på 2 boligblokker.
For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP1583895.3.1			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.11.2023		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EQ1952

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	38230664

Adresse	Steinhammerveien 6A		
Postnummer	1177	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2012	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	11år7mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	**Polise/avtalenr.**	SP1583895.4.1
Selger1fornavn	Anita Lie	**Selger1etternavn**	Johannessen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekk i to gulvfliser. Sprek i 2 veggfliser. En glassbyggerstein som har sprukket.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Modahl Elektriske AS

Redegjør for hva som er gjort og når: 2012, lagt opptil stikk for vaskemaskin. 2013, montert 2 pol dimmer og bryter på bad. Kurs måtte splittes og legges om. 2014, skiftet defekt termostat på bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Elektriske endringer

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.12.2023

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: I 6B var det en lekkasje på taket i 2022, rant vann ned i 2 leiligheter.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Protan entreprenør, Kapp Entreprenør.

Redegjør for hva som er gjort og når: Tak og fuktskader i leilighetene ble utbedret

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Norsk Ventilasjonsrenhold AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Rengjøring av vifter og kanaler. Juni 2022

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Man kan selv installere ladeboks, det er flere som har gjort det.

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nabovarsel, søkt om oppføring av enebolig i Steinhammerveien 8

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.12.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Mangler ferdigattest

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.12.2023

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johannessen, Anita Lie

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.12.2023

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO

Att.: Line Doksum

Deres ref.: 120/3004873/38-23-0664 Steinhammerveien 6A
Vår ref.: 004-1-03 Joanna Stockman Oslo, Dato: 21.11.2023

03 i Boligsameiet Steinhammerveien 6

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Boligsameiet Steinhammerveien 6
Org.nr.:	891070292
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	03
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Polisenr.:	SP1583895.3.1
Eier:	Johannessen, Anita Lie
Adresse:	Steinhammerveien 6, 1177 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2022	5 291
Andel formue pr 31.12.2022	38 594

Felleskostnader pr måned:

ANDEL HEIS	346,00
ANDEL FELLESUTGIFTER	3 464,00

Totale felleskostnader pr. måned 3 810,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00,-

Kontaktinformasjon
Styreleder: Elisabeth Olsen (AB),
Mobil: 48099616
E-post: elisabeth.olsen@vikenfiber.no

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til stabekk@sefbo.no

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6215,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2024 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
Sefbo Forvaltning AS

ÅRSMELDING MED REGNSKAP OG PROTOKOLL

Til seksjonseierne i
Boligsameiet Steinhammerveien 6

Stabekk 7. mars 2023

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6

Det innkalles hermed til årsmøte for Boligsameiet Steinhammerveien 6

Torsdag 16. mars 2023 kl. 18.00

Møtet vil bli avholdt i **Bekkelaget Seniorsenter, Holtveien 6.**

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   - Opptak av navnefortegnelse
   - Valg av møteleder
   - Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   - Godkjenning av dagsorden og innkalling

2. **Styrets rapport for 2022**

3. **Regnskap for 2022**

4. **Godtgjørelse til styret**

5. **Budsjett 2023**

6. **Valg**

   Hele styret er på valg.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme, kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
For Boligsameiet Steinhammerveien 6

Mette Strømnes
mette@solito.no Tlf 92828459

ÅRSBERETNING 2022 FOR SAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6 A/B

1. Virksomhetens art

Boligsameiet, består av totalt 17 boligseksjoner.

2. Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Elisabeth Olsen

Styremedlemmer: Anita Lie Johannessen
Pål Enevold

Forretningsførsel og forsikring

Forretningsfører har vært Sefbo Forvaltning AS

Sameiet er forsikret i If polise SP1583895.1.5

3. Overdragelser

Det er omsatt 0 seksjoner i 2022.

4. Styrets arbeid

Styret har holdt 2 møter, og styret opprettholder for øvrig god kommunikasjon pr mail og telefon gjennom hele året.

Vaktmester utførte vanlig vedlikehold etter avtale.

Vi hadde 1 dugnad i mai og dugnad i oktober. Styret har også plantet i krukkene ute flere ganger i løpet av året.

Vi mottok 2 nye parkbenker før sommeren og disse står utenfor A og B blokka.

Ventilasjonsanlegget. Norsk Ventilasjonsrenhold var inne i leilighetene og på taket og sjekket ventilene. De anbefaler neste kanalrens om 7-8 år.

Sandblåsing av fasadeveggen inn til garasjen ble utført av Clean-Coat i oktober.

Vask av garasjen ble utført av Bygårdsservice i november.

Det er montert utelampe på hjørnet av A og B blokka.

Vår vaktmester, Richard Hildebrand, gikk bort i november og styret sendte krans til begravelsen 7. desember.

5. Regnskapet for 2022

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 28 602,-, som føres mot egenkapitalen. Egenkapitalen var kr 452 031,- pr. 31.12.2022.

Styret anbefaler fortsatt drift av sameiet.

6. Forhold som kan påvirke et ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved sameiet som kan påvirke det ytre miljø.

7. Likestilling

Styret består av 2 kvinner og 1 mann

Oslo, 03/03- 23

Elisabeth Olsen Anita Lie Johannessen Pål Enevold

Boligsameiet Steinhammerveien 6

Årsoppgjør 2022

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Boligsameiet Steinhammerveien 6

Resultatregnskap år 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		564 276	537 324	564 000	564 000
Andre inntekter	1	4 061	5 632	0	4 000
Sum inntekter		**568 337**	**542 956**	**564 000**	**568 000**
Kostnader					
Lønn	2	22 820	22 820	23 000	23 000
Kommunale avgifter		101 940	101 141	110 000	115 000
Strøm og varme		48 012	31 464	30 000	50 000
TV og bredbånd		40 596	40 593	44 000	0
Andre driftskostnader	3	39 932	33 374	32 000	35 000
Vaktmester og renhold	4	136 193	116 343	136 000	135 000
Reparasjon og vedlikehold	5	90 033	14 873	60 000	124 000
Forretningsførsel og honorarer	6	56 246	50 704	52 000	55 000
Forsikring		52 992	36 737	38 000	44 000
Andre kostnader	7	8 168	7 080	0	6 000
Sum kostnader		**596 933**	**455 130**	**525 000**	**587 000**
Driftsresultat		**-28 596**	**87 826**	**39 000**	**-19 000**
Finansinntekter/kostnader					
Finanskostnader		6	0	0	0
Sum finans	**8**	**-6**	**0**	**0**	**0**
Resultat		**-28 602**	**87 826**	**39 000**	**-19 000**

Boligsameiet Steinhammerveien 6

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	-7 442
Andre fordringer		0	7 687
Forskuddsbetalte kostnader		23 663	0
Sum fordringer	**9**	**23 663**	**245**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**506 168**	**563 050**
Sum omløpsmidler		**529 831**	**563 296**
Sum eiendeler		**529 831**	**563 296**

Boligsameiet Steinhammerveien 6

Balanse 2022

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	480 633	480 633
Årets resultat		-28 602	0
Sum egenkapital		**452 031**	**480 633**
Gjeld			
Leverandørgjeld		25 232	13 085
Forskudd fra kunder		5 988	0
Påløpte kostnader	12	19 662	56 791
Annen kortsiktig gjeld		26 919	12 786
Sum kortsiktig gjeld		**77 801**	**82 663**
Sum egenkapital og gjeld		**529 831**	**563 296**

Boligsameiet Steinhammerveien 6

Elisabeth Olsen
Styrets leder

Anita Lie Johannessen
Styremedlem

Pål Enevold
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Viderefakturert strøm	4 061	5 632	0	4 000
Sum andre inntekter	**4 061**	**5 632**	**0**	**4 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	3 000	3 000
Sum lønnskostnader	**22 820**	**22 820**	**23 000**	**23 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsentral	0	11 964	0	0
Driftsmateriell	13 362	0	0	0
Div driftskostnader	2 700	0	10 000	10 000
Vintertjenester	23 870	20 674	22 000	25 000
Driftsmateriale	0	736	0	0
Sum andre kostnader	**39 932**	**33 374**	**32 000**	**35 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renhold	31 290	30 751	35 000	34 000
Matter	8 794	7 669	6 000	6 000
Vaktmester	96 110	77 924	95 000	95 000
Sum vaktmester og renhold	**136 193**	**116 343**	**136 000**	**135 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vedlikehold bygning	49 630	11 375	60 000	124 000
Vedlikehold ventilasjon	21 000	309	0	0
Vedlikehold uteområde	19 402	3 189	0	0
Sum vedlikehold	**90 033**	**14 873**	**60 000**	**124 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	52 496	50 704	52 000	55 000
Honorar annet	3 750	0	0	0
Sum honorar	**56 246**	**50 704**	**52 000**	**55 000**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Møterutgifter og kurs	1 950	1 600	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	1 890	1 490	0	2 000
Øreavrunding	2	0	0	0
Gebyrer	4 326	3 990	0	4 000
Sum andre kostnader	**8 168**	**7 080**	**0**	**6 000**

Note 8 Finans

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annen rentekostnad	6	0	0	0
Sum finanskostnader	**6**	**0**	**0**	**0**
Sum finans	**-6**	**0**	**0**	**0**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Kundefordringer	-5 988	-7 442
Forskudd fra kunder	5 988	0
Sum kundefordringer	**0**	**-7 442**
Andre kortsiktige fordringer	0	7 687
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**7 687**
Forskuddsbet. til leverandører	0	0
Forskuddsbetalt forsikring	23 663	0
Sum andre fordringer	**23 663**	**0**
Sum fordringer	**23 663**	**245**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Egenkapital 01.01	**401 883**	**392 805**
Årets resultat	**-28 602**	**87 826**
Egenkapital 31.12	**373 281**	**480 631**

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Sum påløpte kostnader	19 662	56 791

Strøm kr 4.662
Vaktmester kr 15.000

BOLIGSAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6

REFERAT FRA ÅRSMØTE

Årsmøte ble avholdt 16.mars 2023 i lokalene til Bekkelaget Seniorsenter

1. Konstituering

5 av totalt 17 seksjoner var representert.

Mette Strømnes ble valgt til møteleder.

Mette Strømnes ble valgt til å skrive referat, og Inger Helene Rossing ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder.

Det fremkom ikke innsigelser mot innkalling eller dagsorden.

2. Styrets rapport

Styrets årsberetning for 2022 ble gjennomgått og godkjent.

3. Regnskap for 2022

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble vedtatt å utbetale styrehonorar på kr 20 000,- som styret fordeler internt.

5. Budsjett 2023

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557489113478 Signert MS, EO, IHR

6. Valg

Etter valget ble styrets sammensetning:

Styreleder:	Elisabeth Olsen	1 år
Styremedlem:	Anita Lie Johannessen	1 år
Styremedlem:	Pål Enevold	1 år
Varamedlemmer:	Inger Helene Rossing	1 år
	Gerd Eide Behrentz	1 år
Valgkomité:	Styret foreslår kandidater til nytt styre ved behov.	

Det forelå ikke ytterligere saker til behandling.

Oslo, 16. mars 2023

Mette Strømnes
Referent

Inger Helene Rossing

Elisabeth Olsen

Transaksjon 09222115557433119473 Signert MS, EO, IHR

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489118478

Dokument

Protokoll til signering
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2023-03-17 08:30:57 CET (+0100) av Mette Strømnes (MS)
Ferdigstilt den 2023-03-20 10:32:00 CET (+0100)

Signerende parter

Mette Strømnes (MS)
Solito Forvaltning AS
mette@solito.no
+4792828459
Signert 2023-03-20 10:32:00 CET (+0100)

Elisabeth Olsen (EO)
elisabeth.olsen@vikenfiber.no
Signert 2023-03-19 20:16:30 CET (+0100)

Inger Helene Rossing (IHR)
ihrossing@gmail.com
Signert 2023-03-17 12:50:40 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6

Vedtatt under konstituerende generalforsamling 5. september 2006
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Korrigert 7.mai 2007

§ 1
Nav og formål

Boligsameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Professor Kohts vei 108, Stabekk (c/o Oliver & Todnem Management AS, Professor Kohts vei 108, 1368 Stabekk).

Sameiet består av 17 boligseksjoner med tilhørende garasjeanlegg i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26. februar 2007.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 155, bnr. 32 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten, herunder pantsettelse, salg og utleie, jfr. § 6. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak av staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets boligseksjoner.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kostnader til drift av heis belastes seksjonseierne i Steinhammerveien 6A.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseierne er ansvarlig for vedlikehold av inngangsdør til egen leilighet, samt innvendig og utvendig vedlikehold av terrassedøren.

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

§ 5
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
Registrering av sameierne

Salg og fremleie av seksjoner eller garasjeplasser skal meldes skriftlig til forretningsfører for registrering. Melding skal sendes før ny person overtar bruken av seksjonen/garasjeplassen.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og/eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Om styremøtet

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel styremedlemmene.

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

§ 10
Sameiermøtet

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

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

§ 12
Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

§ 13
Om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§ 15
Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
Bygningsmessige arbeider

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

Sameier må ikke sette opp radio-/TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten forutgående godkjennelse fra styret.

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

§ 19
Endringer i vedtektene

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

§ 20
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR
BOLIGSAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6

Vedtatt under konstituerende sameiermøte 15.09.2006.
Rev. 7. mars 2016

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og et trivelig miljø, er alle ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene overholdes.

§ 1
Vedlikeholdsplikt

Beboerne skal på egen bekostning sørge for vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger, med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås.

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Oppsetting av egen antenne tillates ikke, idet eiendommen er tilknyttet et felles antenneopplegg.

Alle beboerne plikter å skaffe ensartede skilter til inngangsdør fra trappegang, dørtelefon-anlegget og egen postkasse. Dersom skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller på anmodning av Styret, skal Styret v/forretningsfører, og for eiers/beboers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktig navn, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning har fremskaffet de nødvendige skilter.

§ 2
Søppel og avfall

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere, som er plassert på eiendommen.

Annet skrot som f.eks. utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar etc. skal ikke hensettes i felles søppelcontainer eller på eiendommen for øvrig.

Styret bestiller, etter behov, egen søppelcontainer til opprydninger. Containeren plasseres på sameiets uteareal. Beboerne blir informert særskilt når container bestilles.

§ 3
Dueplage/andre plager

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen.

§ 4
Orden i oppgang og boder. Bilparkering

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dør inn til boder skal alltid være låst.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

Barnevogner kan plasseres ved siden av egen inngangsdør. Gjenstander utover barnevogner skal ikke hensettes i fellesarealer. Eventuell innvendig oppbevaring av sykler skal foregå i egen sportsbod.

Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp.

§ 5
Lufting

Finner man det nødvendig å åpne vinduer i trappeoppgang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. I vintersesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

§ 6
Behandling av leilighetene

Sluk, avløp fra servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer. o.l.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosett. Dette gjelder også håravfall, fystikker o.l. gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasjer i vannrør, må tilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Vaktmester eller rørlegger må varsles snarest.

§ 7
Ro og orden

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad det generer naboene. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23.00, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.
Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret og med samtykke fra omkringliggende beboere.

Ved eventuell modernisering av leilighet, utskifting av gammel innredning etc. må arbeidet legges an slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking

bør helst skje på dagtid, med kan også utføres før kl. 19.30 mandag – fredag og kl. 18.00 lørdager/søndager/ helligdager. Naboene må gjøres kjent med forestående virksomhet.

§ 8
Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved utleie har eieren av seksjoen det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

§ 9
Restanser ved salg

Den sameier som selger eller på annen måte overdrar sin seksjon, plikter å være à jour med betaling av fellesutgifter eller andre fastsatte utgifter.

Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor tidligere eier.

§ 10
Klager

Klager på brudd på disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig. Ved gjentatte grove overtredelser av husordensreglene kan styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

§ 11
Hundehold

Hunder må holdes i bånd på sameiets eiendom. Hunder må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan nekte hundehold hvis dette ikke overholdes.

NABOLAGSPROFIL

Steinhammerveien 6A

Nabolaget Holtet - vurdert av 177 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 601 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 621 elever, 34 klasser	11 min 0.8 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 530 elever, 34 klasser	22 min 1.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1001 elever, 57 klasser	23 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 613 elever, 36 klasser	15 min 1.1 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Birger Olivers vei	10 min
Recharge Shell Kastellet	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtet i Ekebergveien Linje 19N, 74	4 min 0.3 km
Sørli Linje 13, 19	7 min 0.5 km
Karlsrud Linje 1, 4	19 min 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.4 km

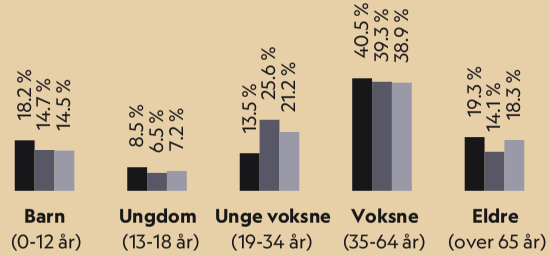
BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år... 39 barn	13 min 1 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	16 min 1.2 km
Christiania barnehave Nordstrand (1... 53 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Jacobs Holtet	5 min
Joker Holtet	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil

SPORT

Bekkelaget skole	7 min
Bækkelagshallen	9 min
Best Trening	3 min
Mudo Nordstrand	16 min

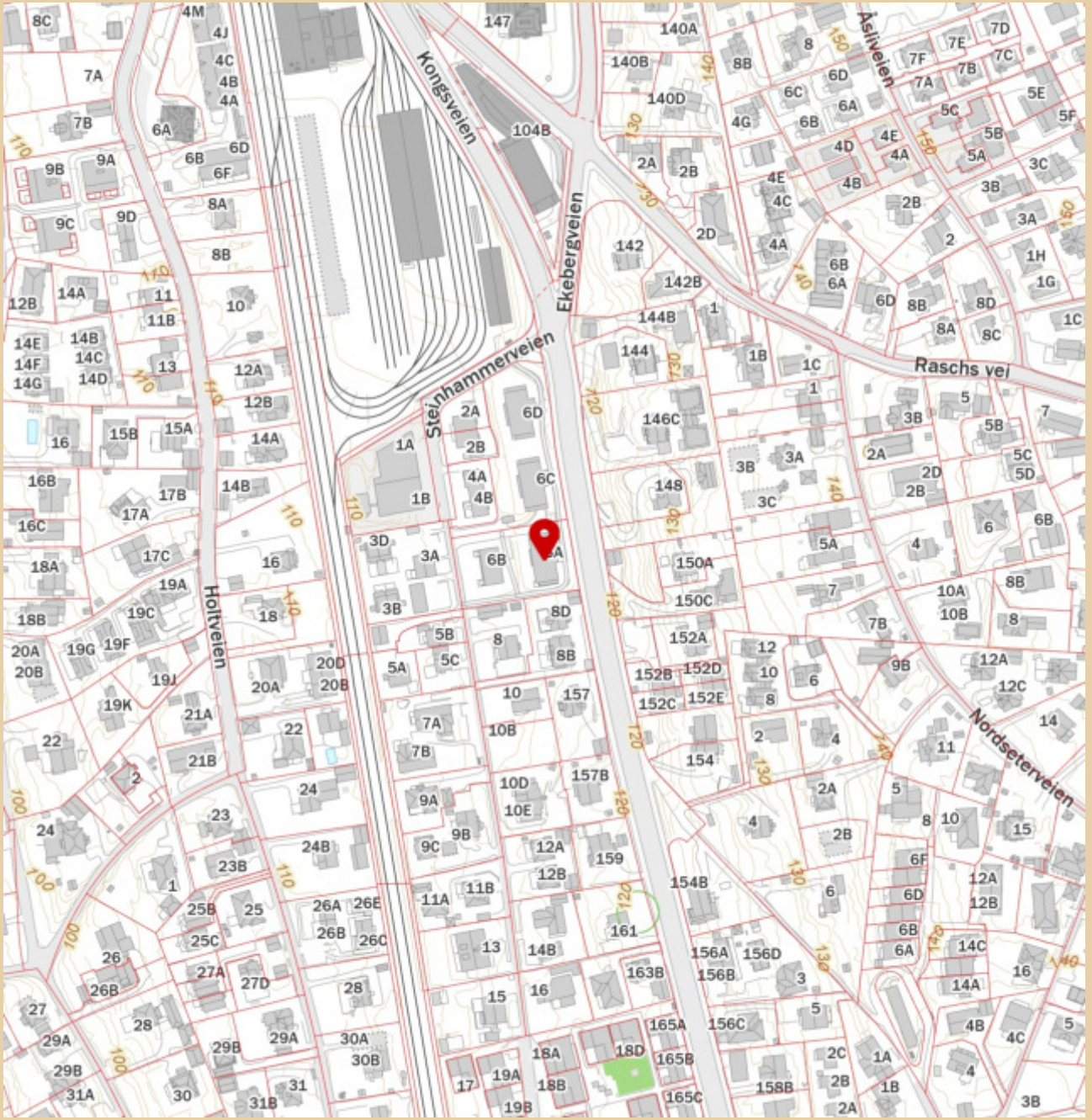
«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

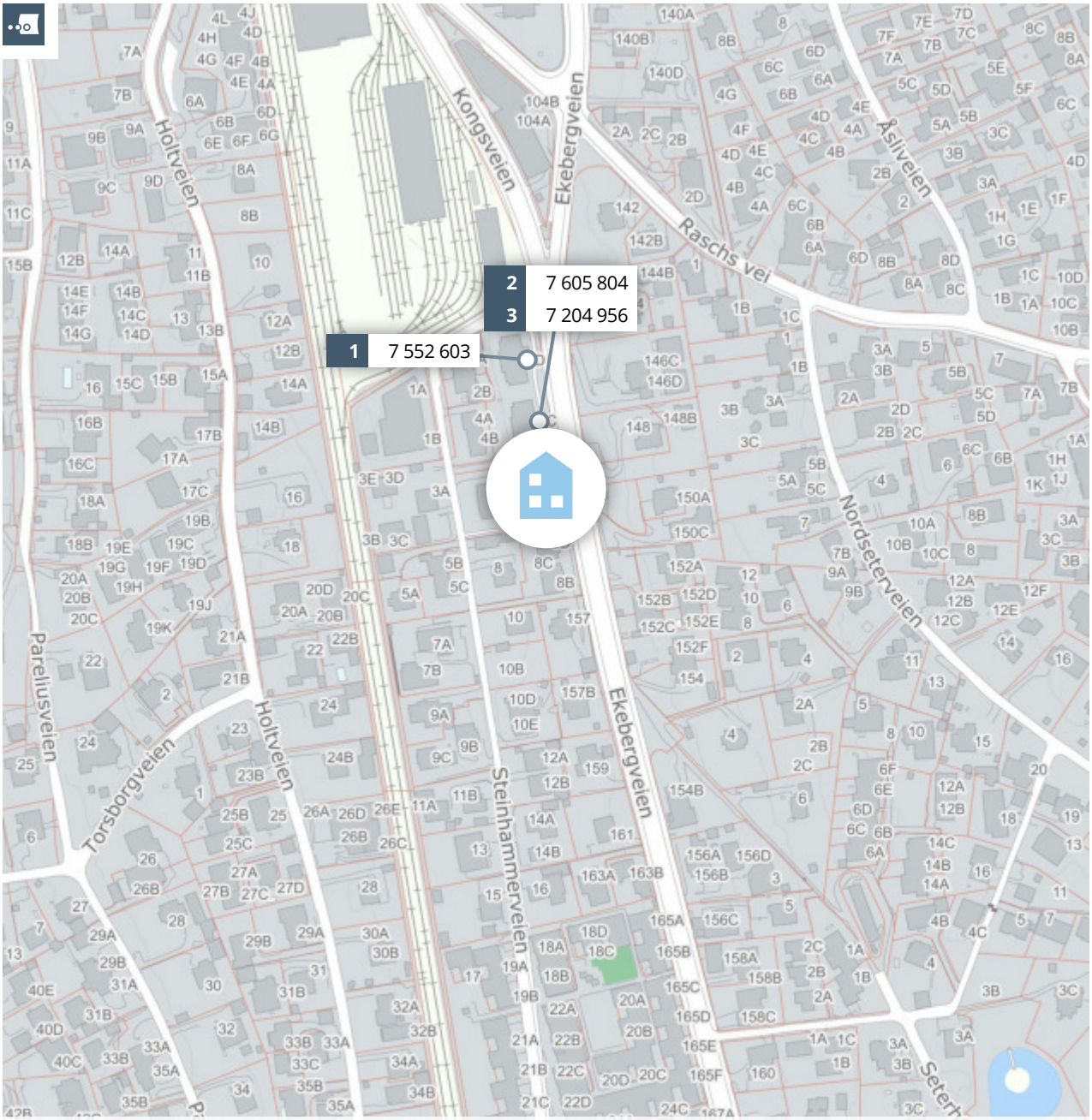
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Panorama Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STEINHAMMERVEIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 03.01.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinhammerveien 6 A, 1177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 155 BNR 32 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØRLI

Verdivurdert til

7 600 000

5 291	7 605 291	105 629
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	72 m²
BRA	76 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	3 810
Formue	38 594
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinhammerveien 6 D 71 m² 2008 1. etg 2 sov	30.11.2021	6 900 000	**7 550 000**	2 603	7 552 603	**106 375**
2	Steinhammerveien 6 C 74 m² 2008 1. etg 2 sov	03.06.2022	7 250 000	**7 600 000**	5 804	7 605 804	**102 781**
3	Steinhammerveien 6 C 69 m² 2008 2. etg 2 sov	25.04.2022	7 600 000	**7 200 000**	4 956	7 204 956	**104 420**

3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje. Hjørneleilighet som består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stue med utgang til vestvendt markterrasse på 14 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



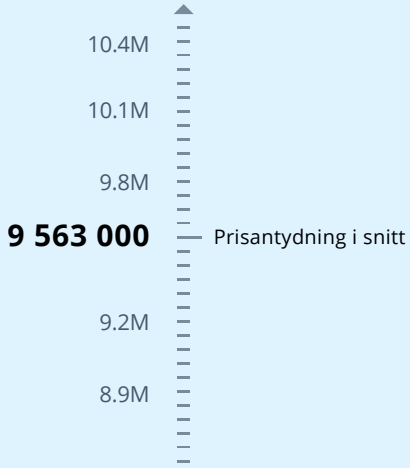
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.06.2012		07.06.2012	-	4 300 000	-	4 300 000
28.03.2007		28.03.2007	-	2 690 000	-	2 690 000

Leiligheter til salgs i SØRLI grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Leiligheter solgt i SØRLI grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

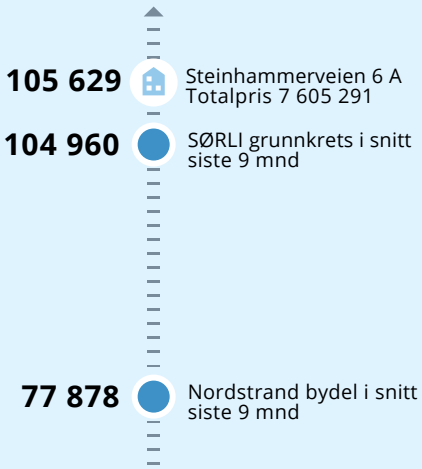


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2023
Bruker: maen
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

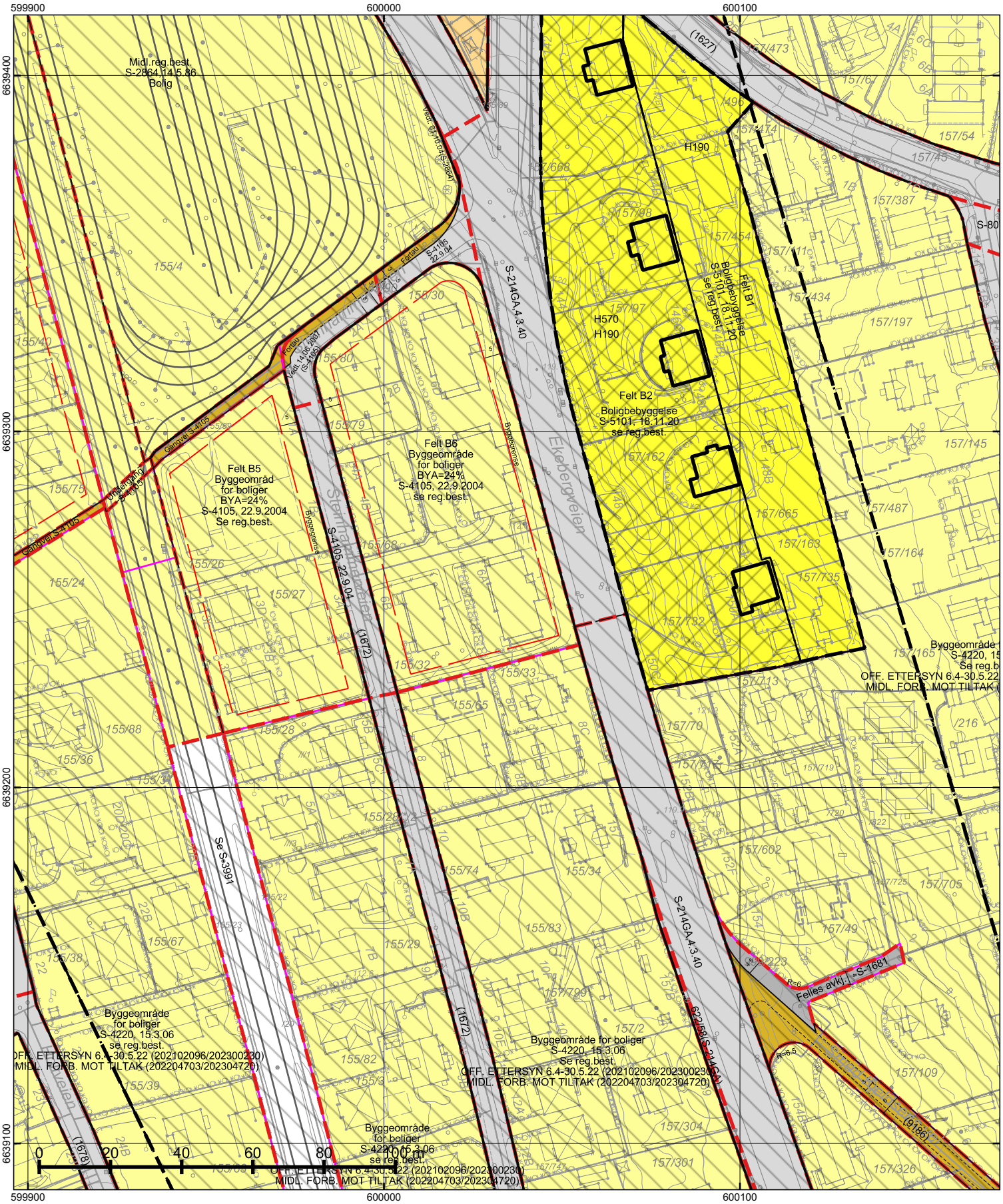
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 317500/ 86482589
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004873
Adresse: STEINHAMMERVEIEN 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 155/32

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2023
Bruker: maen
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

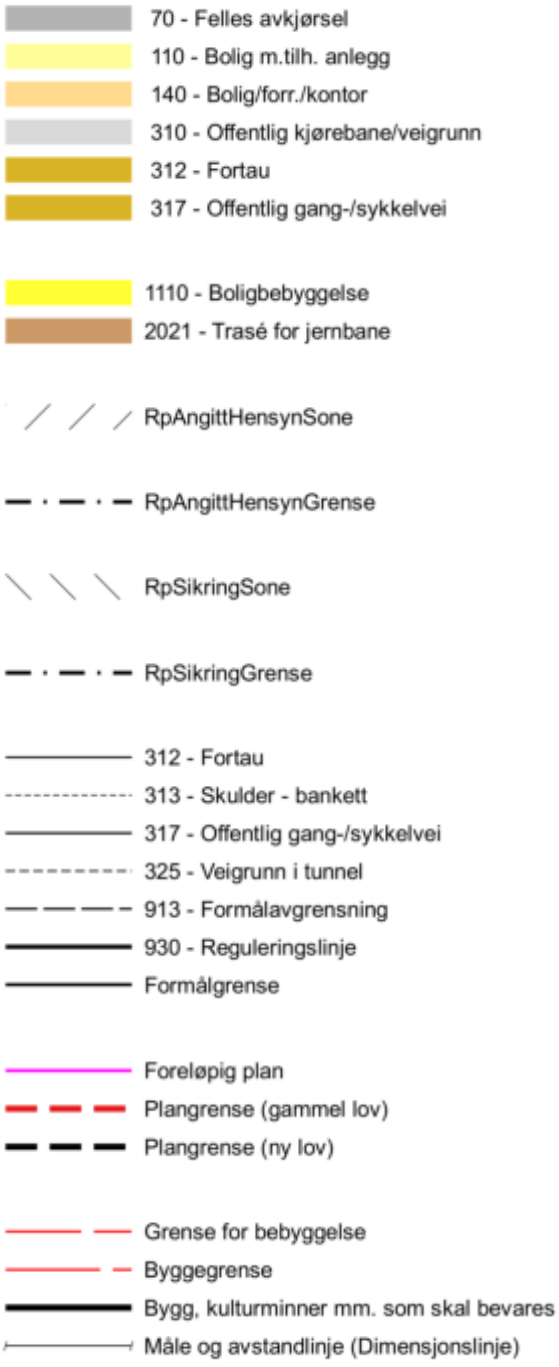
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 317500/ 86482589
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004873
Adresse: STEINHAMMERVEIEN 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 155/32

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: 11.12.2023
Bruker: maen
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

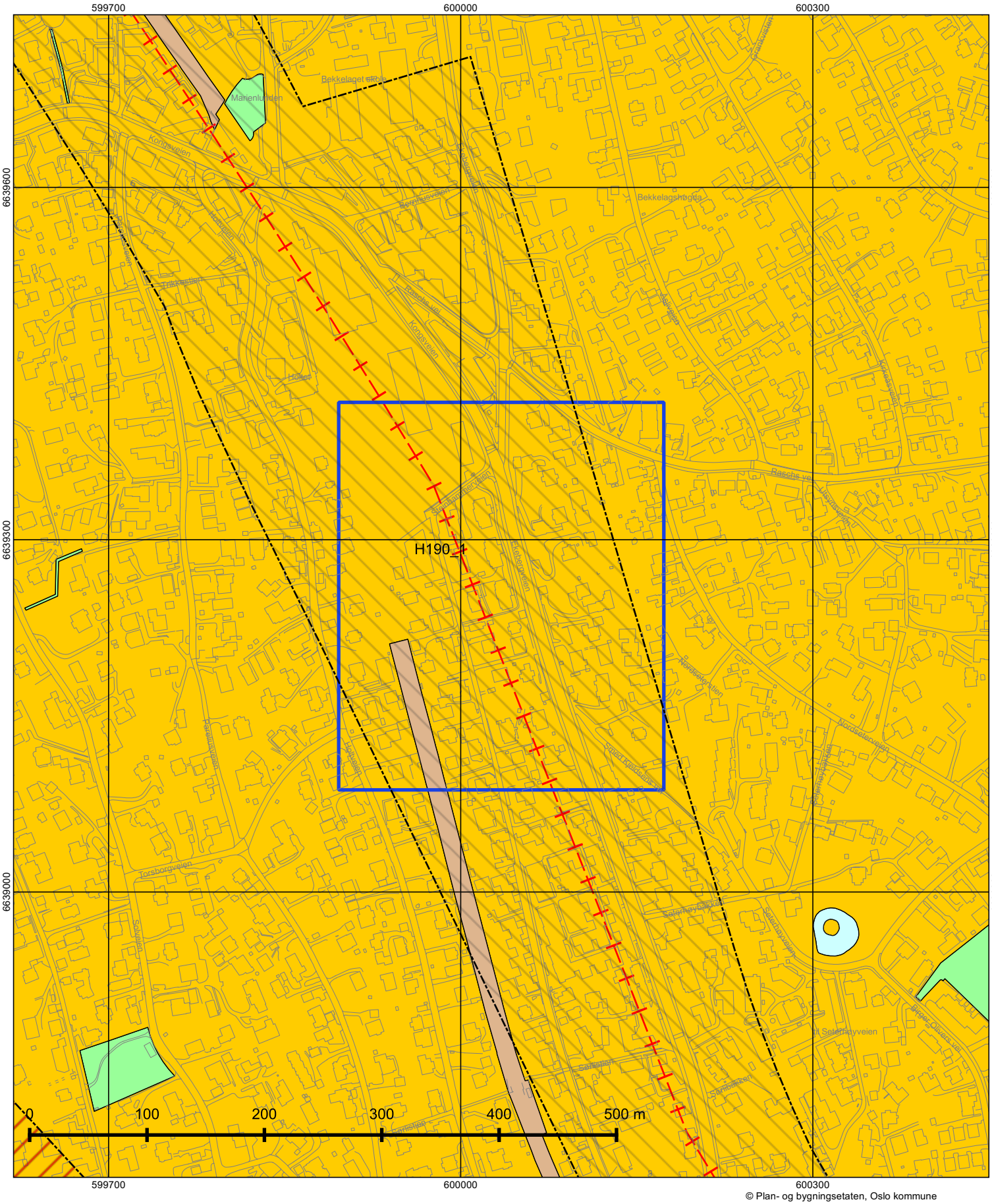
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 317500/ 86482589
Adresse: STEINHAMMERVEIEN 6A
Gnr/Bnr: 155/32

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004873
Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 317500/86482589
Deres ref.: 18864/

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



BRUKSTILLATELSE 2007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektkontoret GASA as
Nedre Slottsgt. 11
0157 OSLO
OSLO

Dato: 15 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409576-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell-Arth. Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 153	Eiendom:	155/32/0/0
Tiltakshaver:	Oliver & Todnem	Adresse:	Postboks 145, 1319 BEKKESTUA
Søker:	Arkitektkontoret GASA as	Adresse:	Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - EKEBERGVEIEN 153 (STEINHAMMERVEIEN 6 A / B)

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: X hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være fullført før ferdigattest blir gitt.

Følgende må være fullført før ferdigattest kan gis:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort/hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Utomhusarbeidene må være fullført også de som er felles med 155/30 og 31.
- Utomhusplan som viser endret utførelse av felles atkomstvei og søppelhåndtering med 155/30 og 31 må innsendes og være godkjent.
- Pålagt opparbeidelse av Steinhammerveien må være fullført og godkjent av Samferdselsetaten. Krever egen søknad.

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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Steinhammerveien 6A
Gnr. 155 Bnr. 32 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-23-0664

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Line Doksum
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 06 91 67
E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater