

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

STEINHAMMERVEIEN 6 C

PRISANTYDNING
6 300 000,-

Lys og lekker 2-roms selveier. Solrik og vestvendt veranda.
Flott utsikt. Heis og garasje. Attraktiv beliggenhet.

BRA-I
56 kvm

OM EIENDOMMEN

Denne gjennomførte 2-romsleiligheten i Steinhammerveien 6C byr på en sjelden kombinasjon av moderne komfort, gode løsninger og en beliggenhet som gjør hverdagen enkel. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje med heis, og har en vestvendt veranda som gir et lunt uterom med utsyn og kveldssol. Badet ble pusset opp i 2022, samt nye garderoabeløsninger og malte flater. Planløsningen er effektiv, og rommene oppleves lyse og lette å møblere.

Her bor du i et rolig og etablert nabolag på Holtet, med kort vei til trikk, butikker, bakeri, treningscenter og flotte turområder. En bolig som passer perfekt for deg som ønsker en moderne leilighet med lite vedlikehold og høy bokvalitet.

Kort oppsummert:

- Vestvendt veranda på ca. 10 m²
- Heis i bygget
- Bad pusset opp i 2022
- Gode garderoabeløsninger
- En sportsbod på 5,5 kvm.
- Garasje plass i fellesgarasje med el-lader
- Mekanisk ventilasjon og varmekabler på bad
- Attraktiv beliggenhet nær Holtet sentrum og trikk
- Ingen forkjøpsrett

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærom (P-ROM)	56 m²
Bruksareal (BRA)	61 m²
BRA-I	56 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	2469 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	3
Byggeår	2008
Energimerking	C - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 6 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr 259,-
Andel fellesformue	kr 9 211,-
Felleskostnader/mnd	kr 3 573,-
Ømkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 157 500

VISNINGER

27.05.2026 kl. 17:00 -18:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir et ryddig førsteintrykk med god plass til yttertøy. Her er det montert en praktisk garderobe fra 2022 som utnytter plassen godt og gir en organisert start på boligen. Overflater og belysning gjør rommet lyst og innbydende.

Stue

Stuen er et behagelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en naturlig soneinndeling for både sofa og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sosial og luftig atmosfære. Fra stuen har du direkte utgang til den vestvendte verandaen, et ettertraktet uterom med flislagt gulv og god plass til både sittegruppe og planter.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår som et praktisk og moderne arbeidsrom. Innredningen har rene fronter, gode oppbevaringsmuligheter og en benkeplate som gir god plass til matlaging. Flisfeltet over benken gjør sonen enkel å holde ren, og avtrekket er ført ut av bygget. Løsningen er åpen mot stuen og du får en naturlig overgang som fungerer godt i hverdagen.

Soverom

Soverommet er romslig og rolig plassert i leiligheten. Her er det montert en skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaring uten å ta unødvendig plass. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og vinduet gir naturlig lys gjennom dagen.

Bad

Badet har et ryddig og tidløst uttrykk, og ble fornyet i 2022 med nye fliser og innredning. Varmekabler i gulvet gir en behagelig start på dagen, og dusjsonen med glassvegg gir god plass uten å ta over rommet. Det vegghengte toalettet gjør renholdet enklere, og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel gjør badet praktisk i bruk.

Veranda

Den vestvendte verandaen på ca. 10 m² er et av leilighetens store høydepunkter. Flislagt gulv, overbygg og god plass gjør dette til et rom du vil bruke store deler av året. Her kan du nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser.

Beliggenhet

Steinhammarveien 6C ligger i en stille sidegate på Holtet, et område som har beholdt den lune og litt småbyaktige stemningen mange setter pris på. Her bor du i et etablert nabolag med grønne omgivelser og korte avstander til det meste. Holtet sentrum ligger rundt 400 meter unna, et koselig og naturlig møtested for folk i området. Det er lett å forstå hvorfor mange trives her, for du har både byens tilbud innen rekkevidde og naturen tett på.

Nærhet til skole og barnehager

For familier er beliggenheten svært praktisk. Flere barnehager ligger mellom 300 og 700 meter fra boligen, noe som gjør hverdagen smidig for foreldre med små barn. Nordstrand skole ligger omtrent 900 meter unna, mens Karlsrud skole ligger rundt 1 kilometer fra adressen. Begge skolene har gode og trygge skoleveier, og mange barn i området går eller sykler sammen.

Offentlig transport og kommunikasjon

Fra boligen har du kort vei til trikken. Holtet holdeplass ligger cirka 450 meter unna, og Sørli holdeplass omtrent 500 meter fra døren. Herfra går trikken jevnlig og bruker rundt 13 minutter til Jernbanetorget. Busslinje 74 går også i nærheten og gir et godt alternativ for deg som pendler. Med så korte avstander til kollektivtilbudet er det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Fasiliteter og shopping

Holtet sentrum har en egen varme som gjør at mange bruker det som sitt daglige stoppested. Åpent Bakeri er et populært sted for både morgenkaffe og en rolig pause midt på dagen. Når kvelden nærmer seg, er Lofthus Samvirkelag et naturlig valg for de som vil spise godt i uformelle omgivelser.

Jacob's på Holtet ligger rundt 400 meter fra boligen og er kjent for sitt store utvalg av ferskvarer og gode råvarer. Joker ligger like ovenfor og holder åpent også på søndager, noe som gjør det enkelt å handle når det passer.

Aktiviteter og rekreasjon

Ekebergskogen ligger innen kort rekkevidde og byr på et variert nettverk av stier som passer både for rolige turer og mer aktiv trening. Når vinteren kommer, prepareres lysløypen for ski når forholdene tillater det. Idrettsmiljøet i området er sterkt, og både KFUM og Bækkelaget tilbyr et bredt spekter av aktiviteter. Ekeberghallen og Kåffhallen gir gode muligheter for innendørs trening.

På varme sommerdager er det kort vei til fjorden. Nordstrand Bad ligger omtrent 2 kilometer unna, og med sykkel når du både Ulvøya og Malmøya på få minutter. Her finner du flere populære badeplasser som gir ekte sommerstemning.

Lokale steder og attraksjoner

Ekebergrestauranten ligger en kort trikketur unna og er et sted mange vender tilbake til, enten det er for en uformell lunsj i solen eller en middag med utsikt over byen.

For de som liker lengre turer, ligger Østmarka innen rekkevidde med skogstjern, utsiktspunkter og kjente turmål som Østmarkkapellet og Rustadsaga. Det gir deg muligheten til å kombinere byliv med naturopplevelser uten å måtte reise langt.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

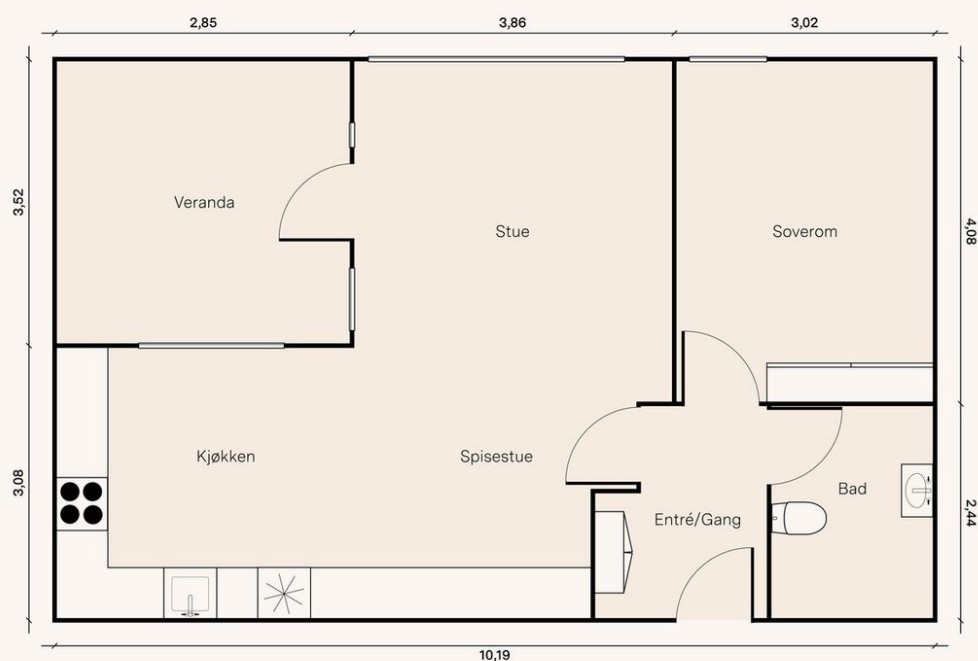
Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI







Steinhammerveien 6 C

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



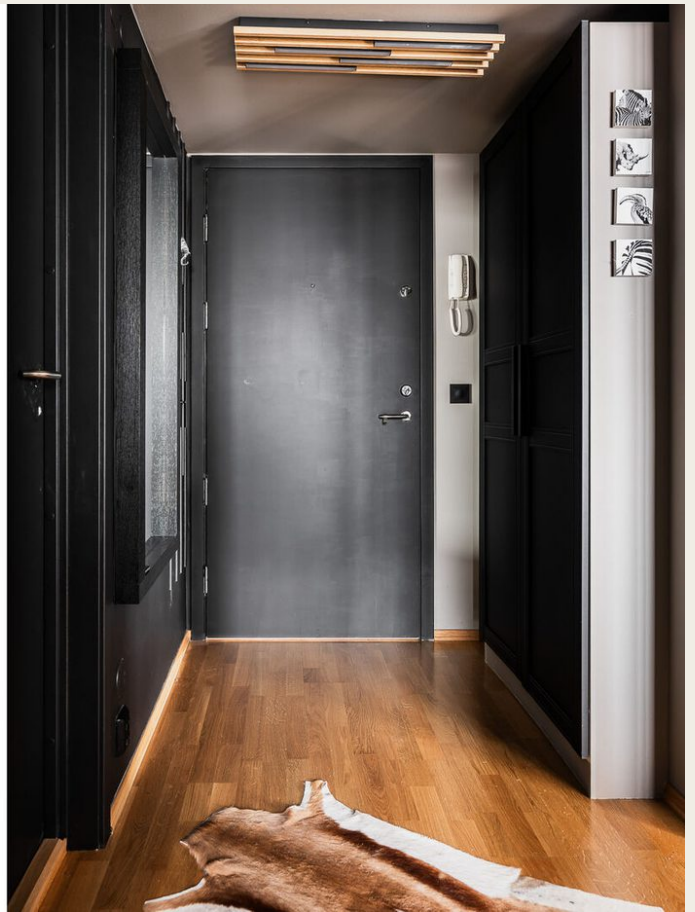






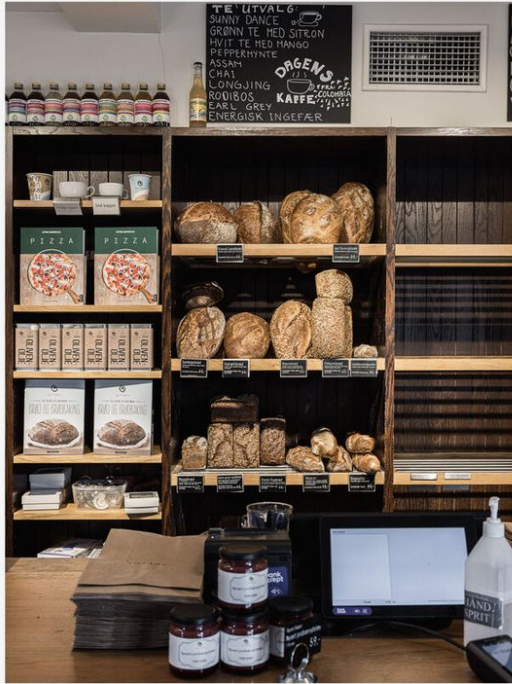














STANDARD

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater/malte elementer

Bad:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret. I 2022 ble badet flislagt, flis-på-flis. Det ble samtidig montert ny baderomsinnredning.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen. I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Teknisk:

* Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenvifte og som også trekker ut luft fra badet.

* 120 l varmtvannsbereder fra 2007, som er montert i

kjøkkenbenken.

* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen. Stoppekraner i badehimling og kjøkkenbenken.

* Avløpsrør av plast.

* Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.

* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra byggeåret.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Leilighetsbygg i betong-, stål- og trekonstruksjoner.

* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.

* Grunnmur i betong.

* Yttervegger med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.

* Vinduer og verandadør med isolerglass.

* Entredør med brann- og lydklassifisering.

* Elementdekker som etasjeskillere.

* Pulttak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.

* Heis i oppgang og inngang fra korridor.

* Vinylbelagte, prefabrikkerte trapper og malte vegger i oppgangen.

* Fra stuen har utgang til overbygget veranda på ca 10 m²m flislagt gulv.

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Bad, Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk og membranløsninger er fra byggeåret. Membran i flislagt bad fra 2008 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

2-roms eierseksjon

INNHold

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via trapp eller heis i felles oppgang.

3. etasje Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken
Fra stuen er det utgang til veranda på ca 10 m².

Det medfølger:

- 1 sportsbod i garasjeanlegget merket "8" og som er ca 5,5 m².
- Garasjeplass i lukket fellesgarasje

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier, det er offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Seksjonen disponerer 1 plass med lader i felles, lukket parkeringsanlegg (garasjeplass nr.8).

Felles gjesteparkering for sameiet A og B, og for sameiet C og D

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

I henhold til selgers egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Sameier er i prosess med å søke om ferdigattest:

Saksnummer 202508232

Steinhammerveien 6 C-D - oppføring av boliger med parkeringskjeller - Tidligere Ekebergveien 149-151

Pågående plansak i området:

Saksnr 202002455

Saken gjelder Kongsveien 93

Sakstype Detaljregulering

Planens hensikt:

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere et permanent juridisk grunnlag for eksisterende bruk av Holtet base til nattparkering for trikk, base for infrastrukturvedlikehold, verksted for rullende materiell, samt tilliggende aktiviteter.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

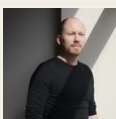
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

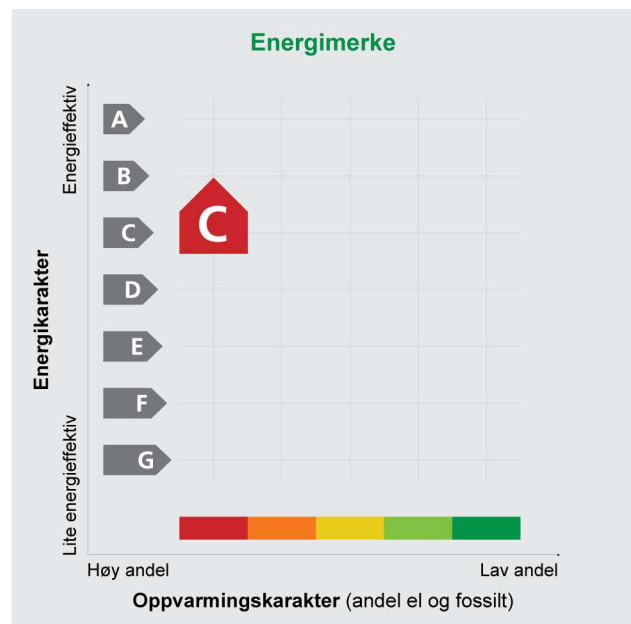
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

ENERGIATTEST

Adresse	Steinhammerveien 6 C
Postnr	1177
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	155
Bnr.	30
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	81828601
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2022-1363908
Dato	28.02.2022



Innmeldt av	Esther Klemm
-------------	--------------

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 56

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steinhammerveien 6 C

Postnr/Sted: 1177 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0302

Dato: 28.02.2022 18:13:25

Energimerkenummer: A2022-1363908

Ansvarlig for energiattesten: Esther Klemm

Energimerking er utført av: Esther Klemm

Gnr: 155

Bnr: 30

Seksjonsnr: 8

Festenr:

Bygnnr: 81828601

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Steinhammerveien 6C - Nabolaget Holtet - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holtet i Ekebergveien Linje 19N, 74	3 min	0.3 km
Holtet Linje 13, 19	5 min	0.5 km
Karlsrud Linje 1, 4	17 min	1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	21 min	1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	5.2 km

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	6 min	0.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	9 min	0.8 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	18 min	1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	14 min	1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	4 min	2.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min	1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min	2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

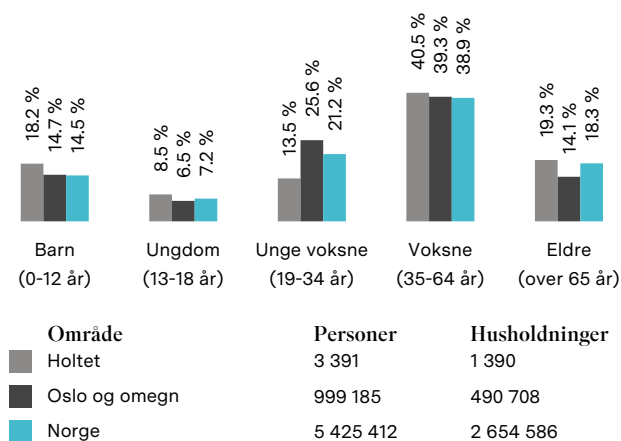
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 36 barn	12 min	0.9 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 ... 53 barn	14 min	1.1 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Jacobs Holtet	4 min	
Joker Holtet PostNord, søndagsåpent	6 min	0.5 km

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Egen bil

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

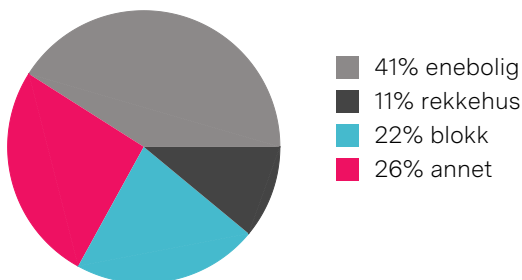
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Bekkelaget skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Bækkelagshallen 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Best Trening 3 min 
-  Mudo Nordstrand 15 min 

Boligmasse



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

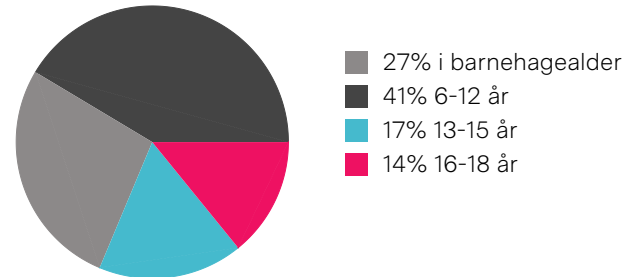
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 4 min 
-  Apotek 1 Holtet 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

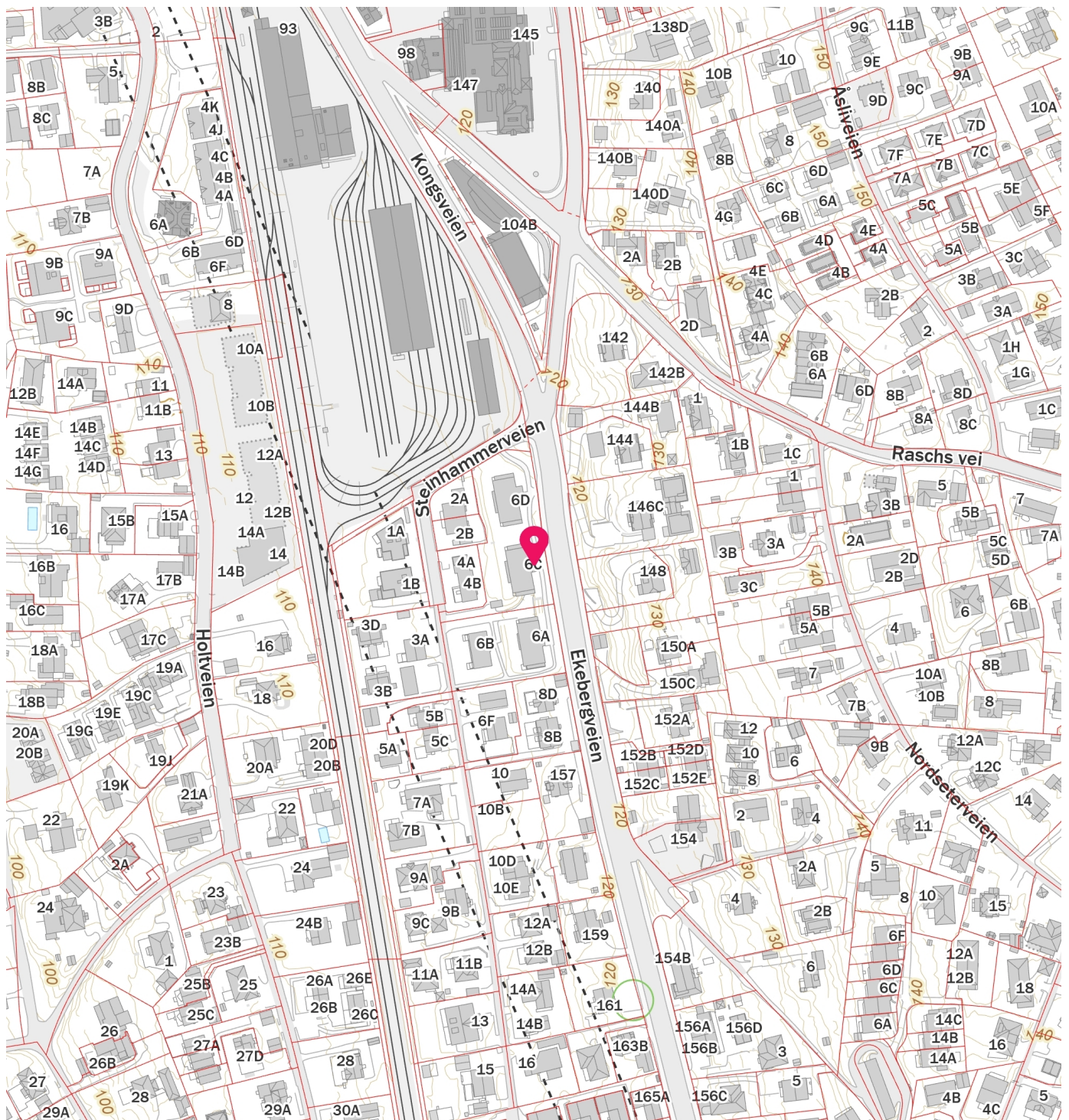
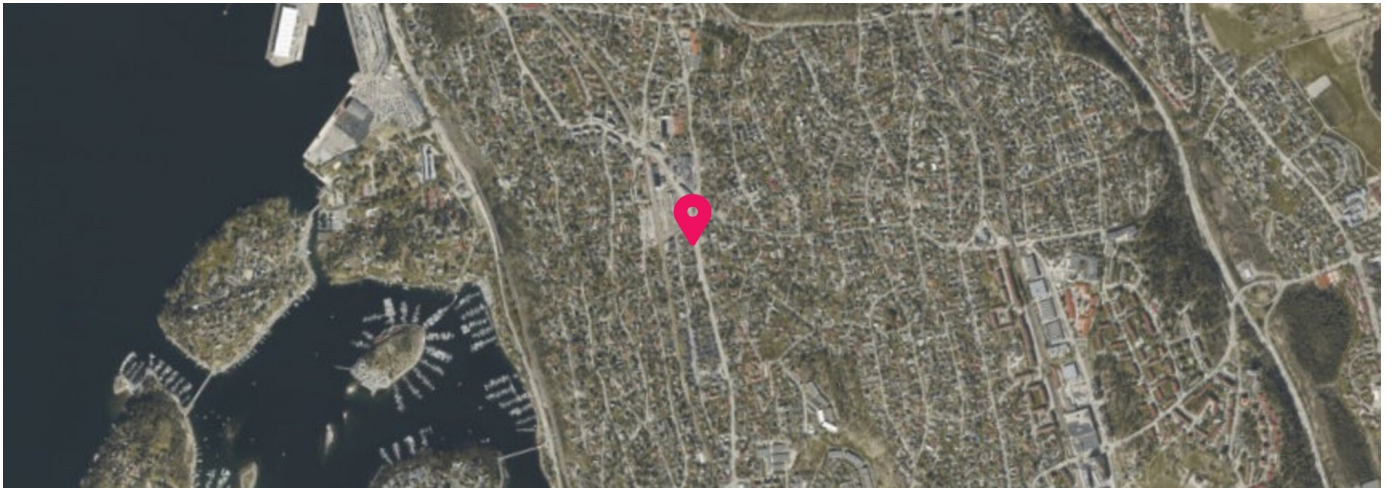


0% 47%

- Holtet
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0026
Adresse	Steinhammerveien 6 C		
Postnr.	1177	Sted	OSLO
Selgers navn	Irene Macqueen Ovesen		
Selgers navn	Jeanette MacQueen Ovesen		
Selgers navn	Thomas Macqueen Ovesen		
Selgers navn	Patrick Macqueen Ovesen		
Selgers navn	Jack Thomas Ovesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Jeanette MacQueen Ovesen

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Jack Thomas Ovesen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseidendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.03.2026

Signert av Thomas Macqueen Ovesen

TINGLYST
 DAGBOKNR. 602 770
 22 JULI 2008
 STATENS KARTVERK

*Sjølves
 eller avtale.
 med Skjøttes/
 Oliver*

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om resekjsjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	155	30		

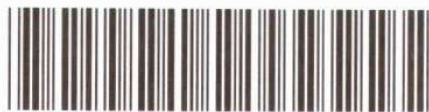
2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
270158 [redacted]	Annelise Kristina Andersen		50%
231155 [redacted]	Bjørn Gunnar Daleng		50%
150546 [redacted]	Kristin Ørmborgstøl		100%

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	76	B	11	B	78	B	21	B	100	B	31			
2	B	61	B	12	B	61	B	22				32			
3	B	89	B	13	B	87	B	23				33			
4	B	76	B	14	B	78	B	24				34			
5	B	61	B	15	B	61	B	25				35			
6	B	89	B	16	B	89	B	26				36			
7	B	146	B	17	B	78	B	27				37			
8	B	61	B	18	B	61	B	28				38			
9	B	89	B	19	B	89	B	29				39			
10	B	100	B	20	B	70	B	30				40			
SUM BRØK		848		SUM BRØK		752		SUM BRØK		100		SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				1700				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

*Påføres
 eller
 avtale
 med
 Skjøttes
 Oliver*

4. Supplerende tekst ⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved resekjsjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Dokumentet kan tinglyses
 22.7.08
 for DnB NOR Eiendom AS
 [Signature]



Doknr: 602770 Tinglyst: 22.07.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

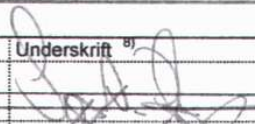

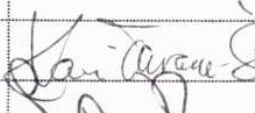
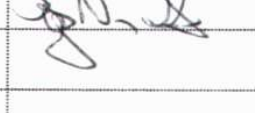
Signaturet
 Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

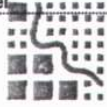
[Signatures]




5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: <ol style="list-style-type: none"> Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
27.06.08		Syver Oliver	
27.06.08		Martin Todnem	
		For Oliver og Todnem Eendom AS ^{org. 9746453} i henhold til fullmakt	
27.06.08		KARI THRANE-STEEN	
27.06.08		SYVER A. OLIVER	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾				
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)				
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾		Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	i Oslo kommune
155	30		1-21	
Dato	Underskrift		Stempel	
10/7-2008	Bent Danielsen		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING	
Noter:				
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.				

Dokumentet kan tinglyses
 Oslo, den 22.7.08
 for DnB NOR Eiendom AS






Plan- og bygningssetaten
 TEKNISK FAGAVDELING

	FASE: RAMMESØKNAD	STATUS: 1 : 500	MALESTOR: 1 : 500	PROJEKTERENDE: Arkitektkontoret GASA A/S Nedre Slottsgt. 11, 0157 Oslo tlf. 22 31 34 70 fax. 22 31 34 71	SIGN: W.H	
	PROJEKT: G.nr/b.nr: 155/30 og 155/31 EKEBERGVEIEN 149 - 151	DATO: 10.03.06	OPPDRAGSGIVER: OLIVER & TODNEM Elendom A/S Pb 145, 1319 Bekkestua	PROJEKT.NR.: 0000	FASE: A	REV.NR.: 1
	TEGNINGEN GJELDER: SITUASJONSPLAN	REV.DATO: 10.03.06	PLAN.NR.: 001	FASE: C	REV.NR.: 1	REV.NR.: 1

VEOLSS 1 av 10

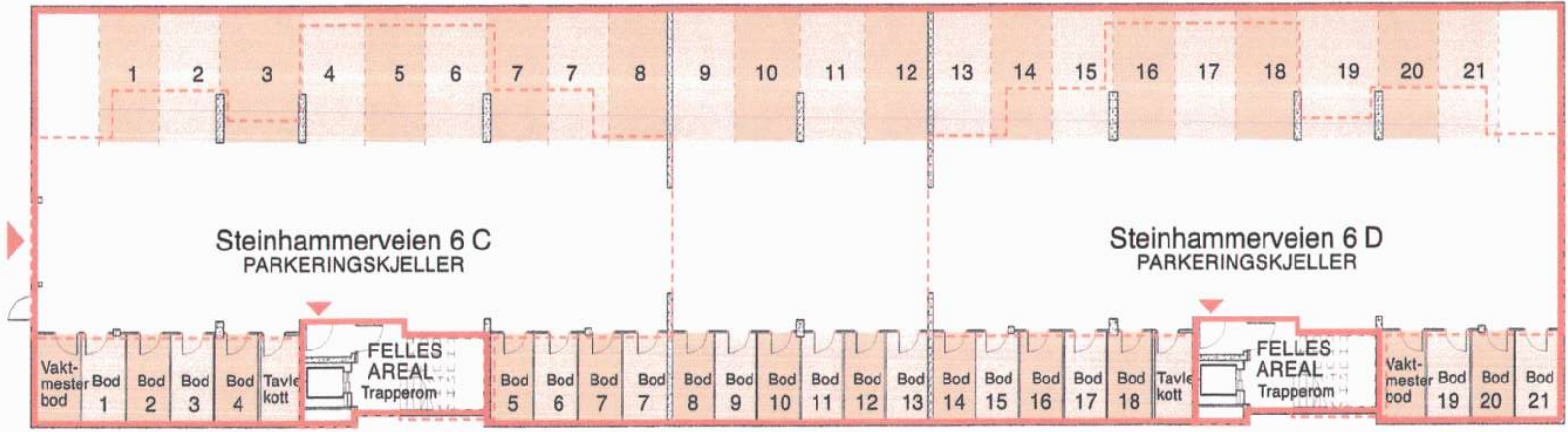
BRUTTOAREAL KJELLER = 952 m²BTA, hvorav 50 m²BTA fellesareal

Boder og parkeringsplasser er tilleggsareal for de respektive seksjonene.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Dato: 15.01.2008
Rev.: 29.06.2008

målestokk 1: 250



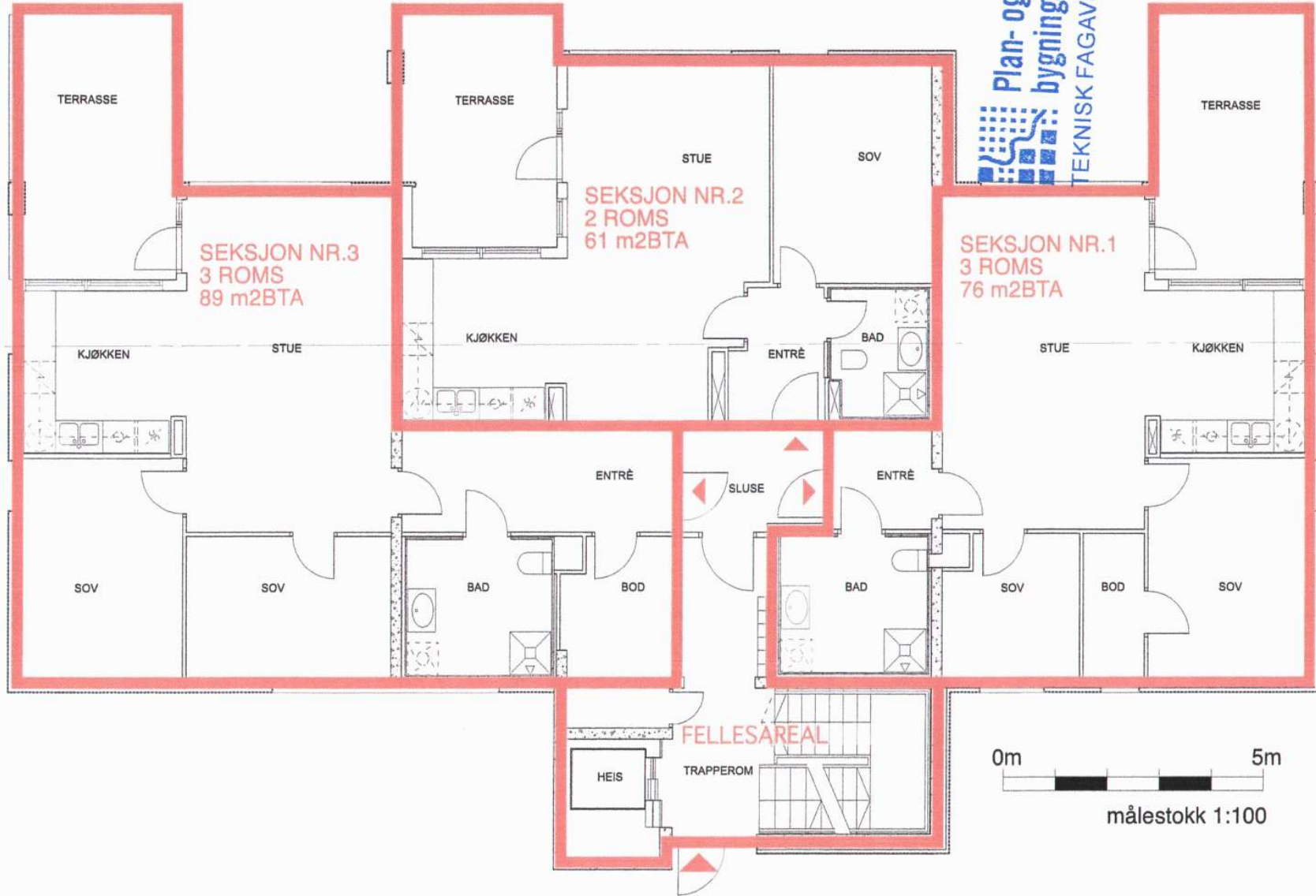
STEINHAMMERVEIEN 6 C og 6 D SEKSJONERING KJELLER.

VEDLAGE 2 av 10

BRUTTOAREAL 1.ETG. = 261 m²BTA, hvorav 35 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



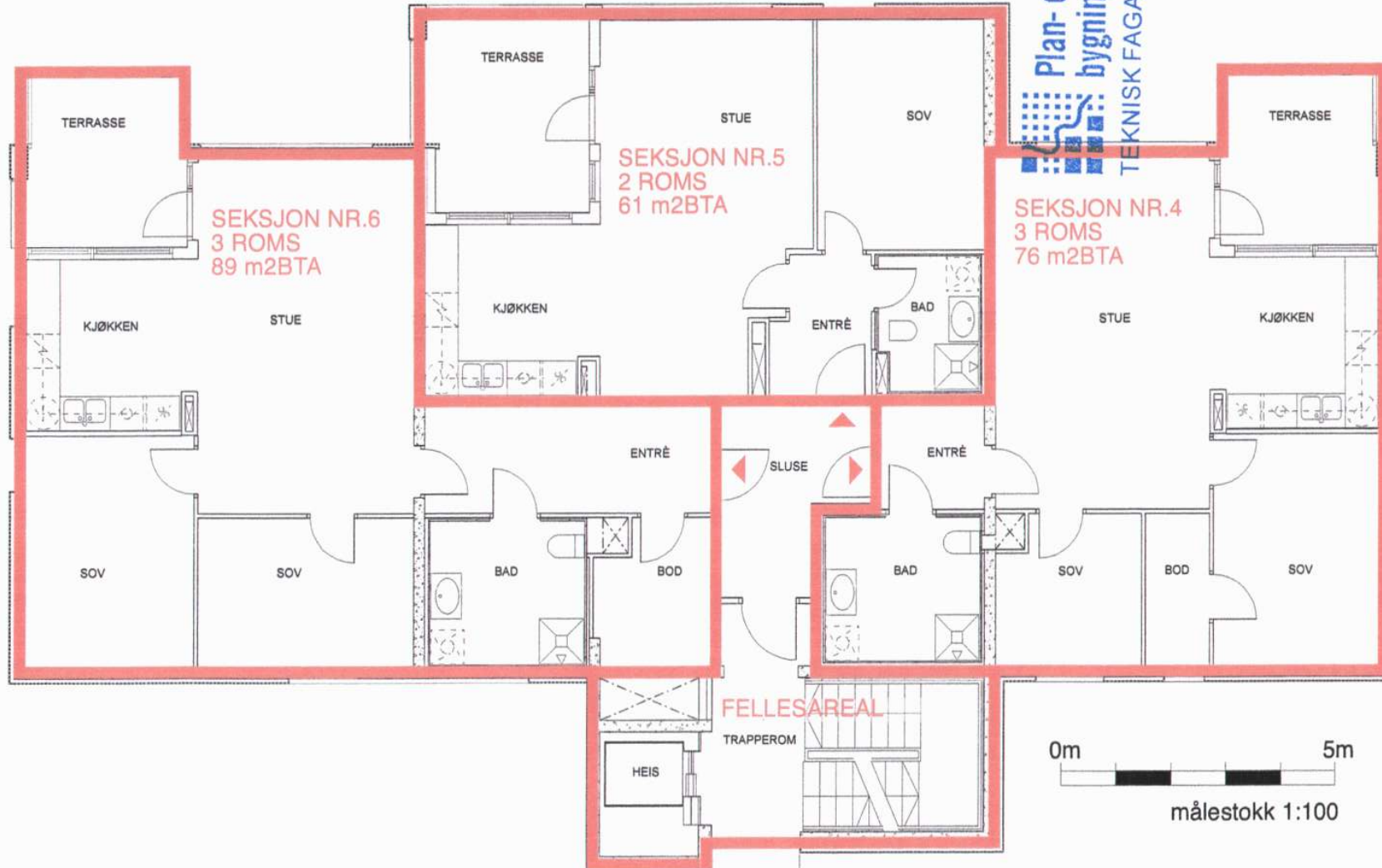
Vedlegg 3 av 10

STEINHAMMERVEIEN 6 C, SEKSJONERING 1.ETASJE.

BRUTTOAREAL 2.ETG. = 261 m²BTA, hvorav 35 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



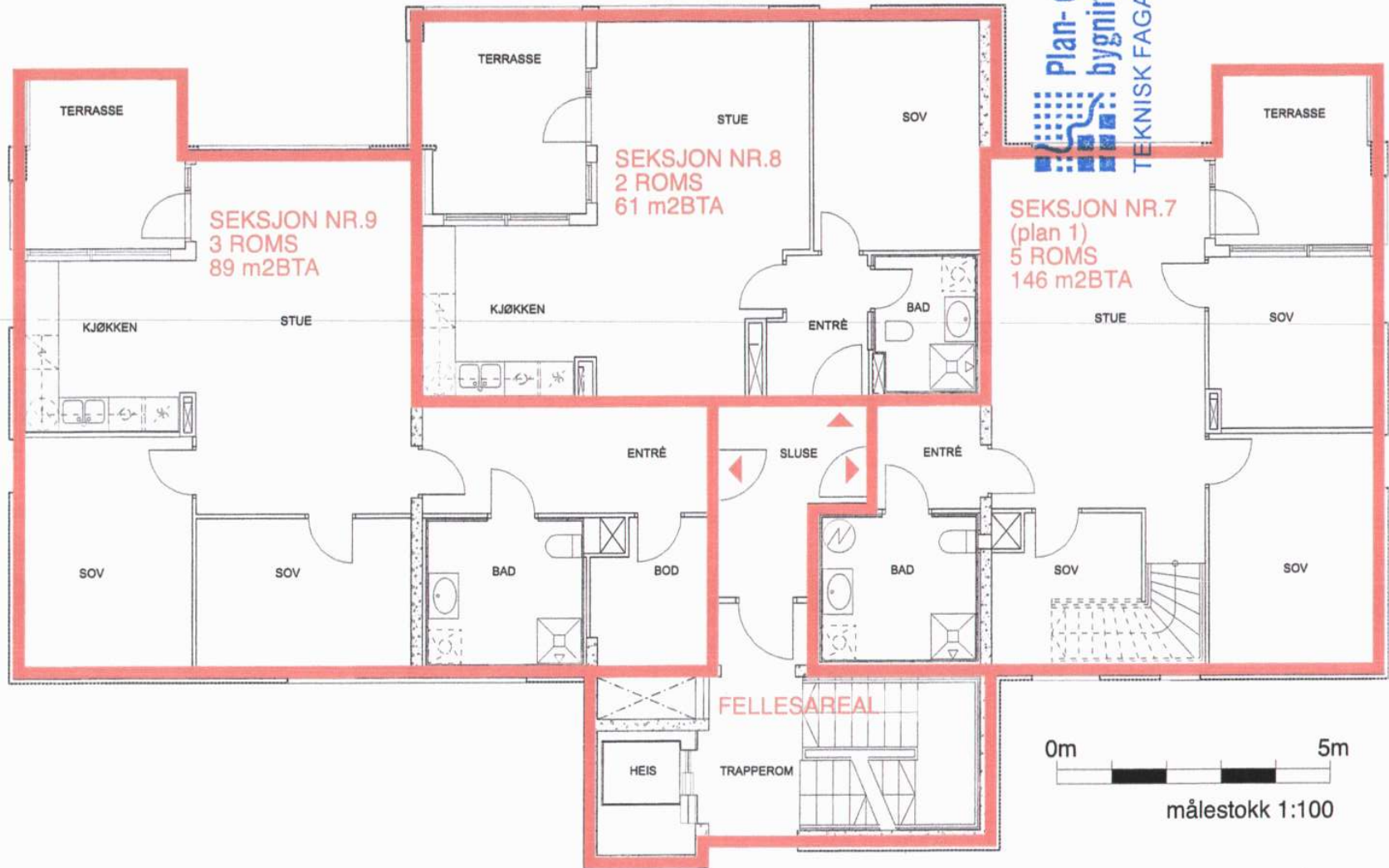
VEDLEGG 4 av 10

STEINHAMMERVEIEN 6 C, SEKSJONERING 2.ETASJE.

BRUTTOAREAL 3.ETG. = 261 m²BTA, hvorav 35 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008
Rev.: 30.05.2008

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



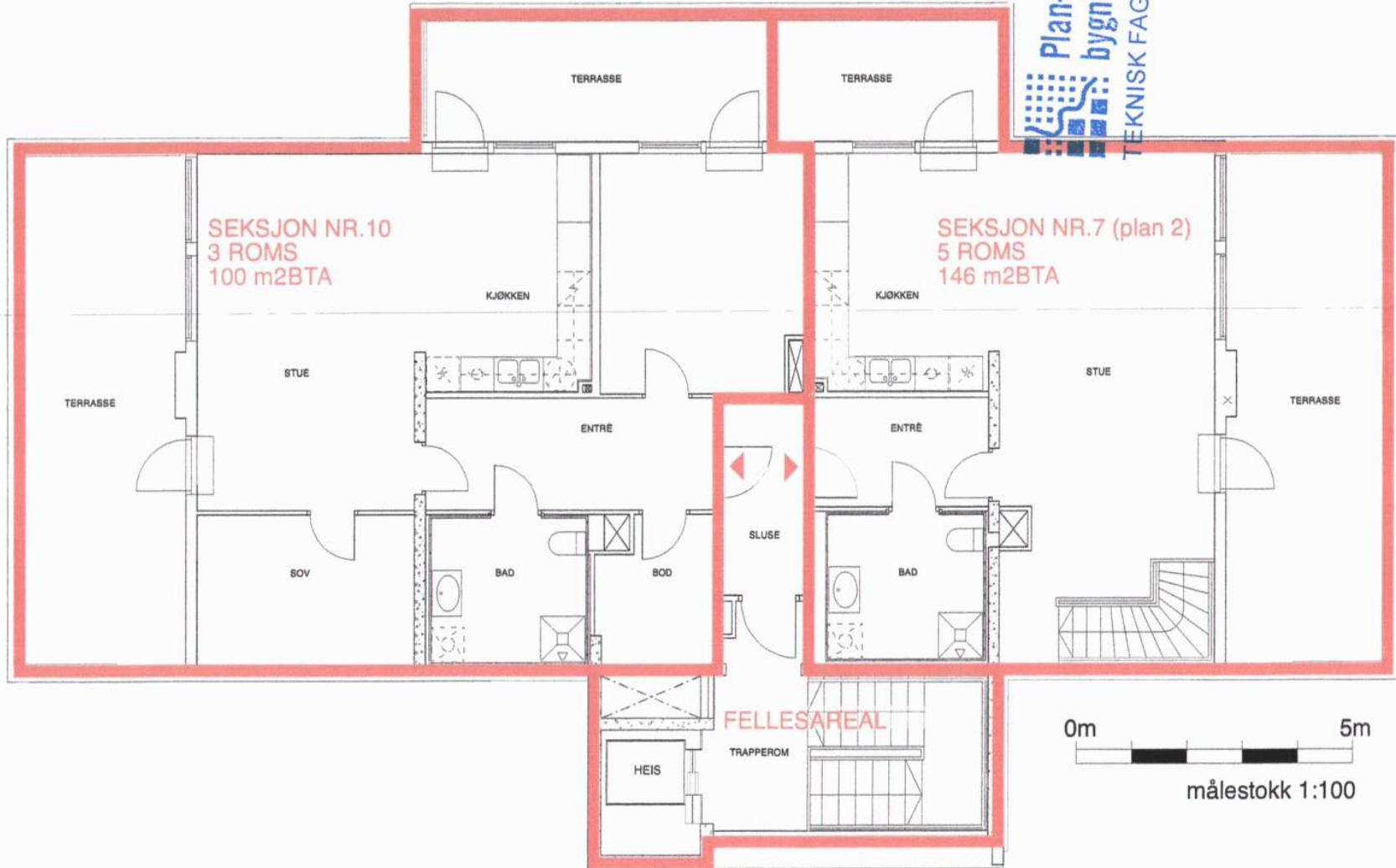
VEDLEGG 5 av 10

STEINHAMMERVEIEN 6 C, SEKSJONERING 3.ETASJE.

BRUTTOAREAL 4.ETG. = 202 m²BTA, hvorav 32 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008
Rev.: 29.06.2008

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



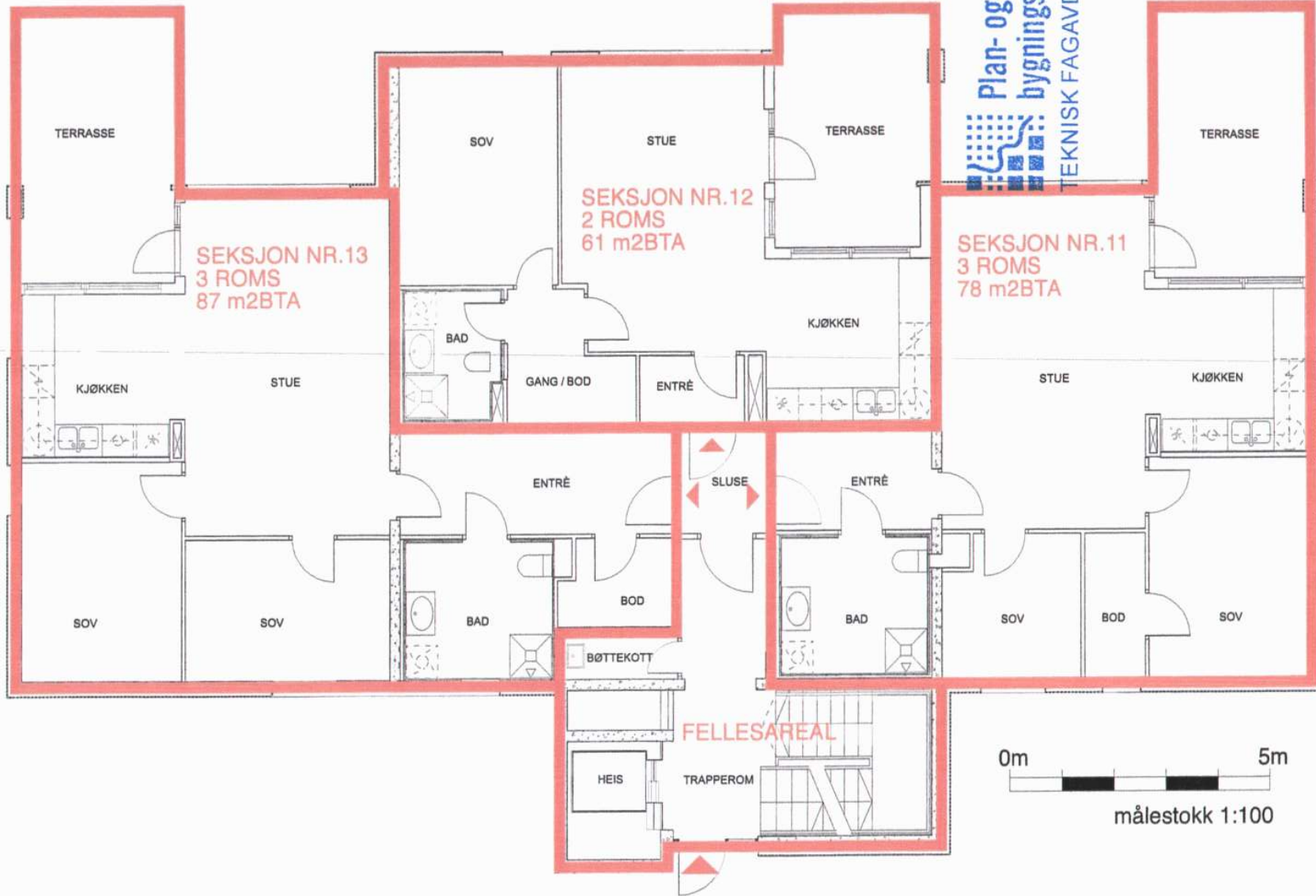
VEDLEGG 6 av 10

STEINHAMMERVEIEN 6 C, SEKSJONERING 4.ETASJE.

BRUTTOAREAL 1.ETG. = 261 m²BTA, hvorav 35 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008
Rev.: 29.06.2008

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



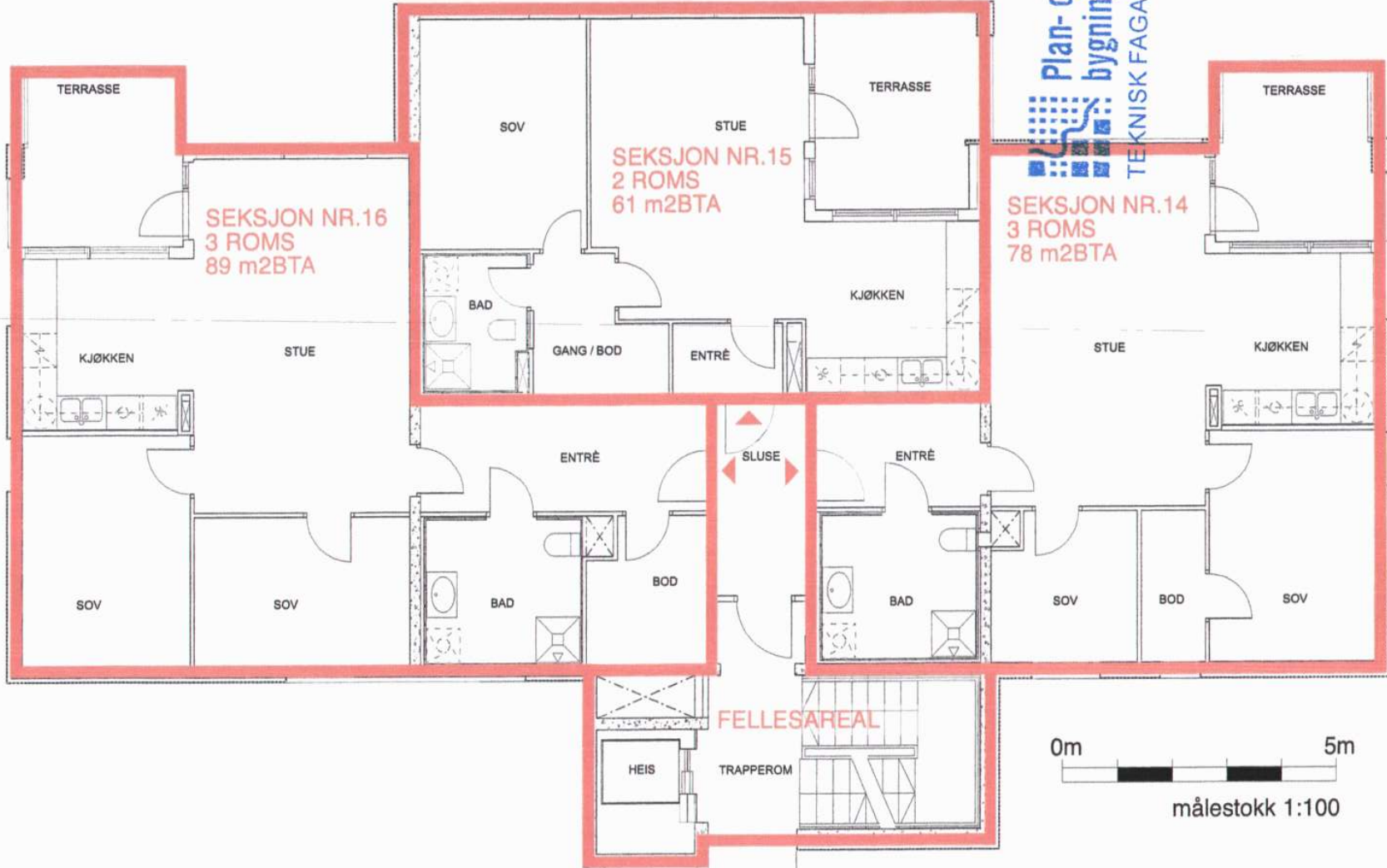
01 N F 997021

STEINHAMMERVEIEN 6 D, SEKSJONERING 1.ETASJE.

BRUTTOAREAL 2.ETG. = 261 m²BTA, hvorav 33 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008
Rev.: 29.06.2008

Plan- og bygningssetaten
TEKNISK FAGAVDELING



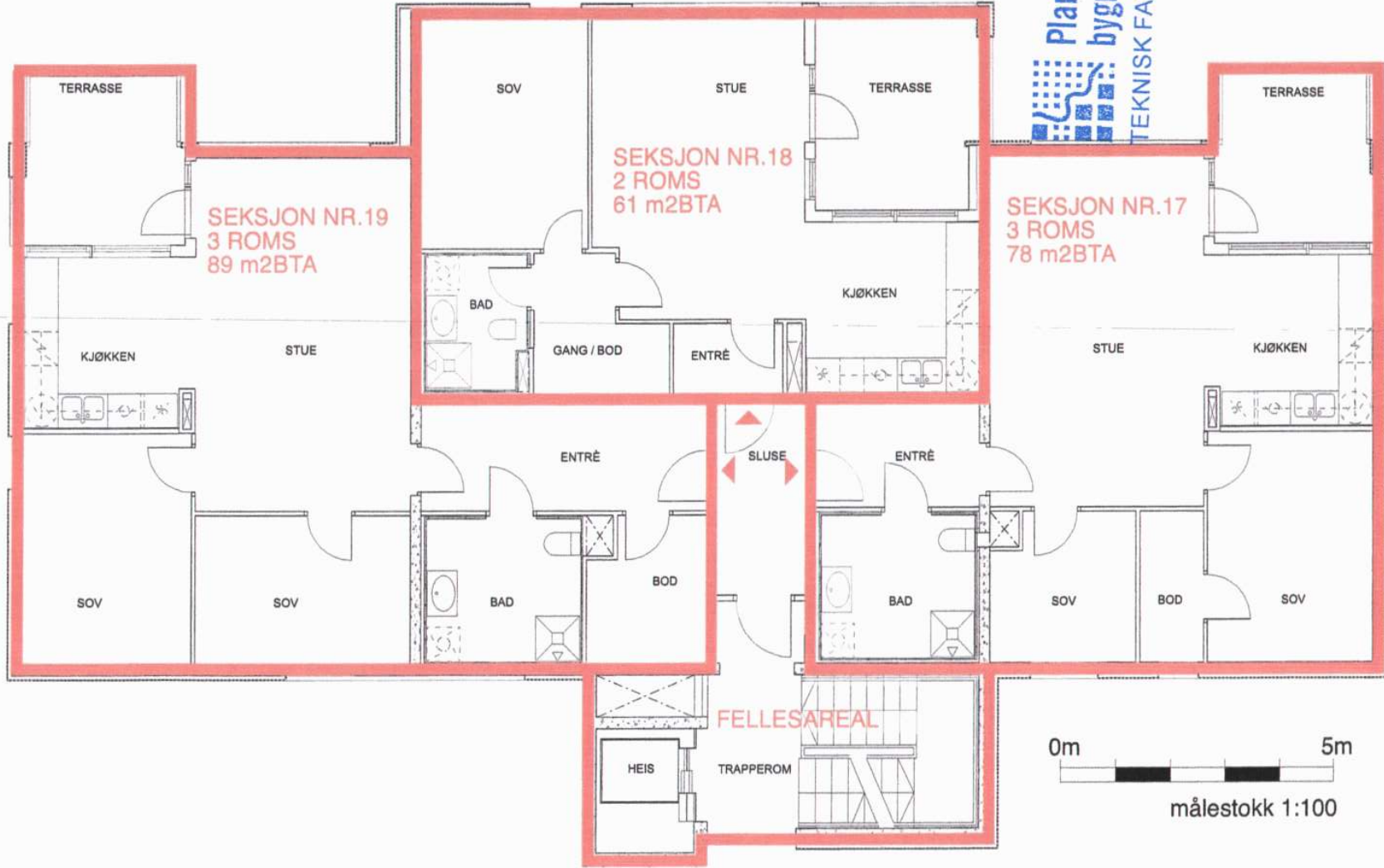
VEDLEGG 8 av 10

STEINHAMMERVEIEN 6 D, SEKSJONERING 2.ETASJE.

BRUTTOAREAL 3.ETG. = 262 m²BTA, hvorav 33 m²BTA fellesareal

Dato: 15.01.2008
Rev.: 29.06.2008

Plan- og bygningsstaten
TEKNISK FAGAVDELING



Vedlegg 9 av 10

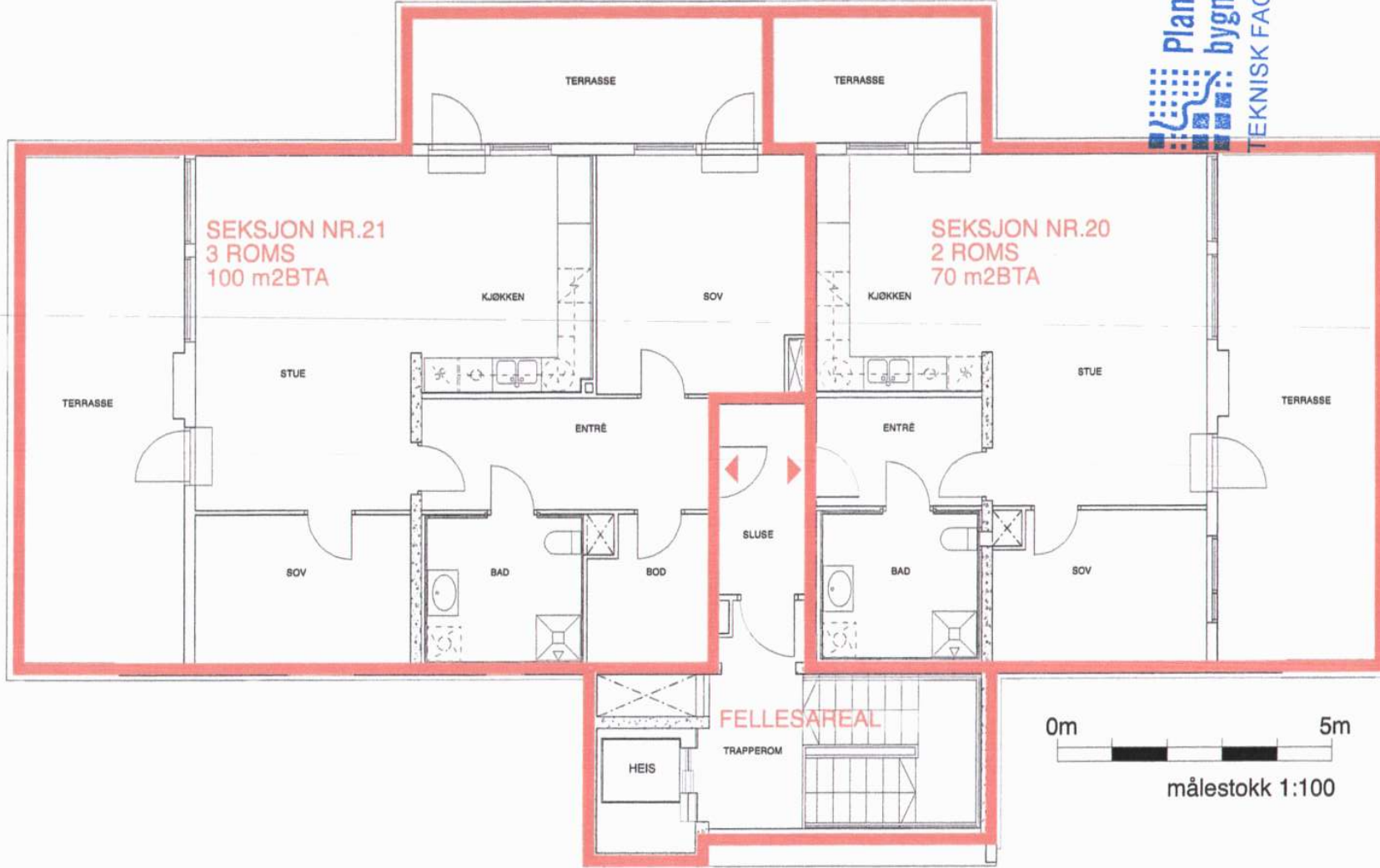
STEINHAMMERVEIEN 6 D, SEKSJONERING 3.ETASJE.

BRUTTOAREAL 4.ETG. = 202 m²BTA, hvorav 32 m²BTA fellesareal



Dato: 5.01.2008
Revisjon: 29.06.2008

Plan- og
bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 10 AV 10

STEINHAMMERVEIEN 6 D, SEKSJONERING 4.ETASJE.

GENERALFULLMAKT

Undertegnede hjemmelshaver(e) til

Ekebergveien 149/151 Gnr. 155, Bnr. 30, i Oslo kommune

gir med dette:

Oliver & Todnem Eiendom AS org.nr: 974 695 340

ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å foreta enhver forføyning over eiendommen og undertegne alle dokumenter som står i forbindelse med en slik forføyning herunder samtykke til:

- Pantsettelse og pantefrafall av eiendommen eller ideelle andeler av denne; herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer.
- Overskjøting av eiendommen, ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Seksjonering, sammenføyning og/eller deling av eiendommen
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, blant annet panterettsdokument etc.

Denne fullmakten er ugjenkallelig.

Erklæring om sivilstand:

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Sted/dato: Oslo, 20/10-08Annelise Kristina Andersen

Annelise Kristina Andersen

Fnr: 270158 [REDACTED]Bjørn Gunnar Dalerud

Bjørn Gunnar Dalerud

Fnr: 231155 [REDACTED]

Jeg/vi bekrefter at utstederen er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakt i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Dato: 20/10-08Underskrift: Elin S. Ugelstad

gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse: Elin Syversen UgelstadUnderskrift: DnB NOR Eiendom ASAvd. Nybygg
Postboks 5163 Majorstuen
0302 OSLO

gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse _____

Fullmakten gjelder
fortsatt 30/10-08

Rett kopi Elin S. Ugelstad
for **DnB NOR Eiendom AS**
Avd. Nybygg
Elin Syversen Ugelstad
Eiendomsmegler
Postboks 5163 Majorstuen
0302 OSLO



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
STEINHAMMERVEIEN 6C

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528266
9046841

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.155 BNR. 30

Vi viser til bestilling av 20260310 for STEINHAMMERVEIEN 6C.

GNR. 155 BNR. 30

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1923.

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

2469 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

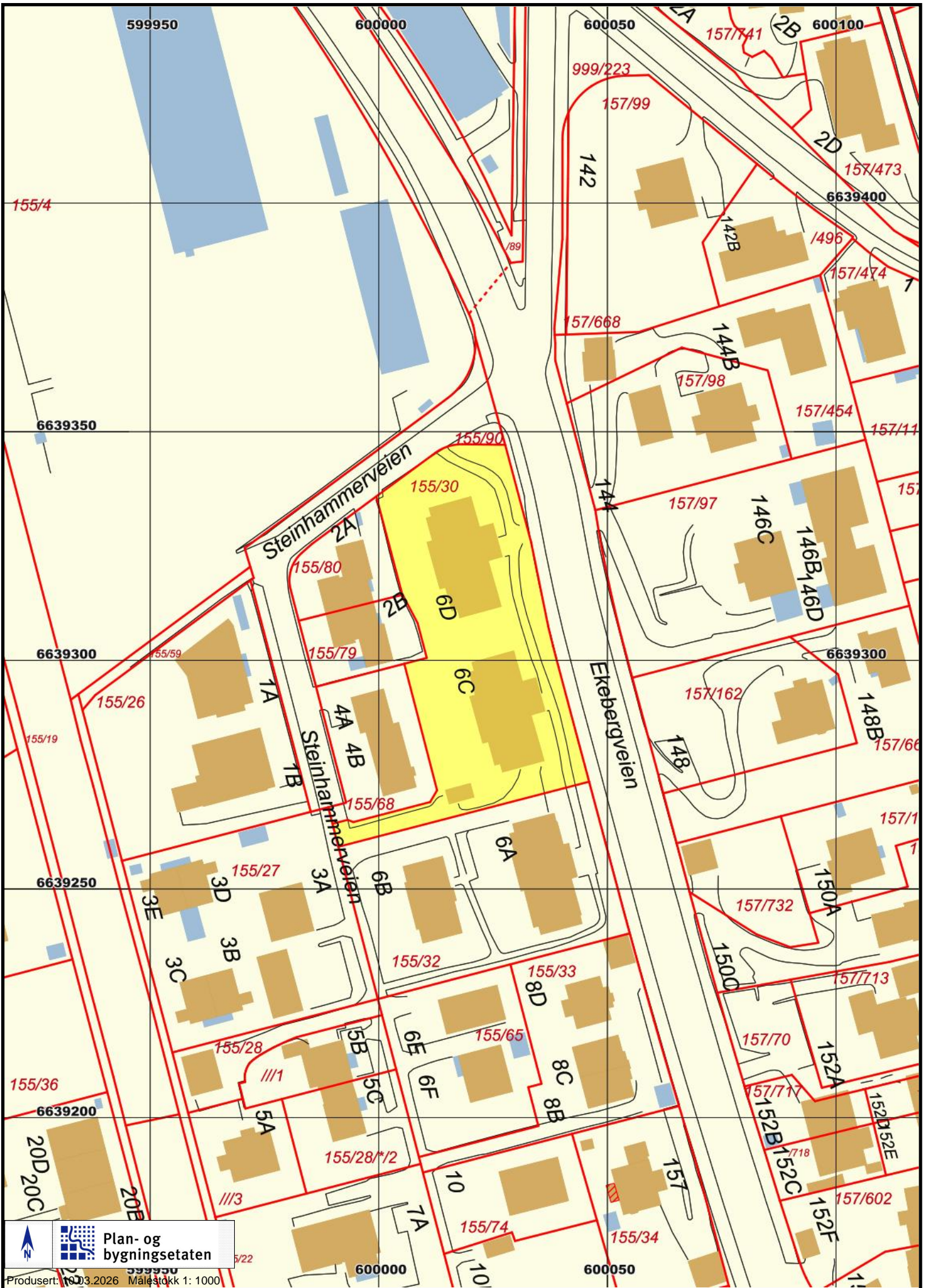


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



599900

600000

600100



599900

600000

600100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154272/ 86528266

Deres ref.:

Adresse: Steinhammerveien 6

Kommentar:



Gnr/Bnr: 155/30

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2021 - Trasé for jernbane

 675 - Spesialområde bevaring annet underformål


 RbBevaringGrense


 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense


 RpSikringSone

 RpSikringGrense


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

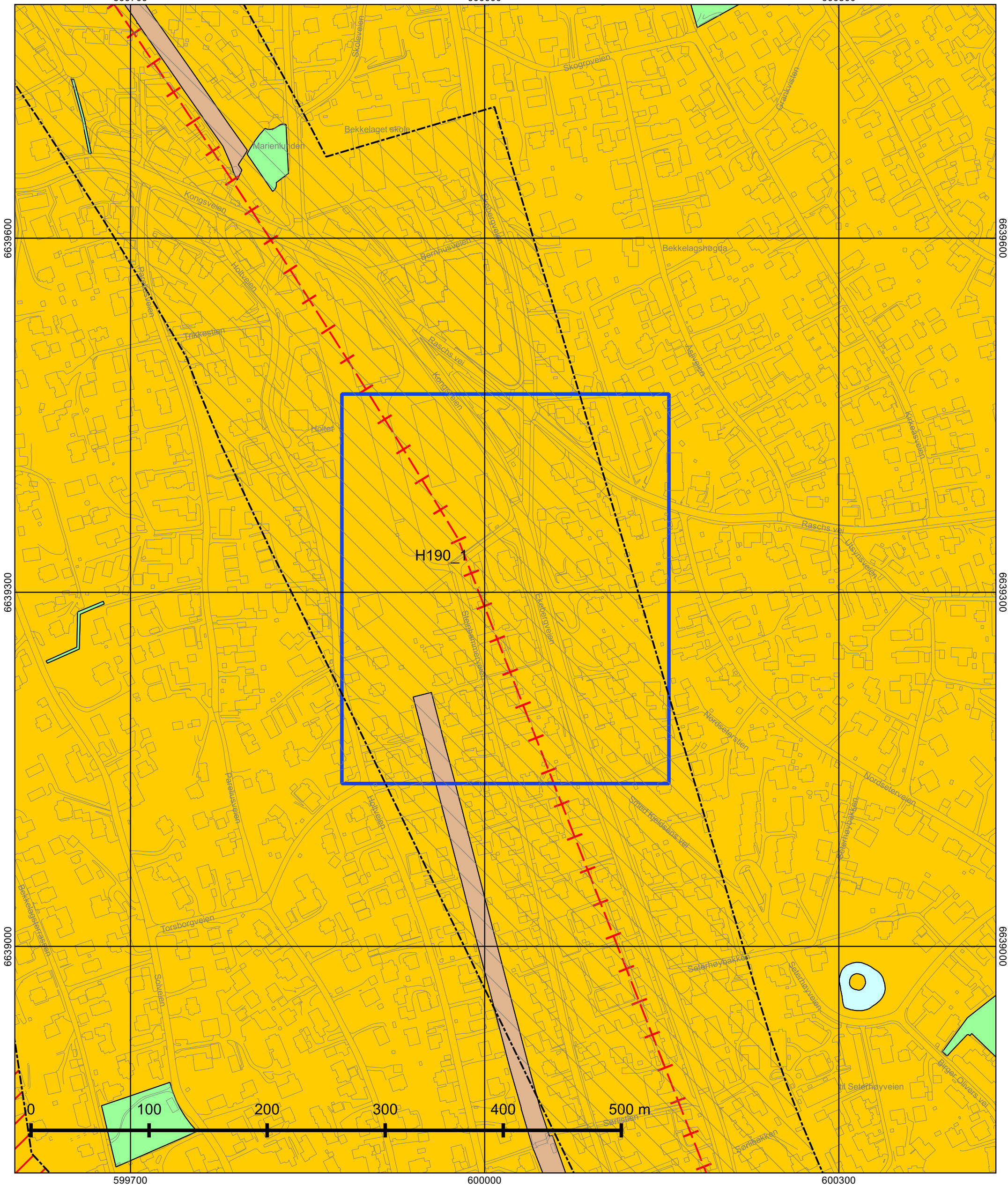
 Bebyggelse som inngår i planen

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

599700

600000

600300



599700

600000

600300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154272/86528266

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

GASA as, arkitektkontoret
Nedre Slottsgt. 11
0157 OSLO

Dato: **23 JUNI 2008**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604133-41 Saksbeh: Stig Rolfsvåg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: EKEBERGVEIEN 149 / 151 Eiendom: 155/30/0/0
Tiltakshaver: Oliver & Todnem Eiendom as Adresse: Prof. Koths vei 108, 1368 STABEKK
Søker: GASA as, arkitektkontoret Adresse: Nedre Slottsgt. 11, 0157 OSLO
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - EKEBERGVEIEN 149 / 151

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:

- hele tiltaket.
 følgende deler av tiltaket:

I fig. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert at utomhusanlegget ikke er ferdig opparbeidet. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.08.

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.

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.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

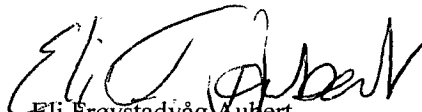
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo


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

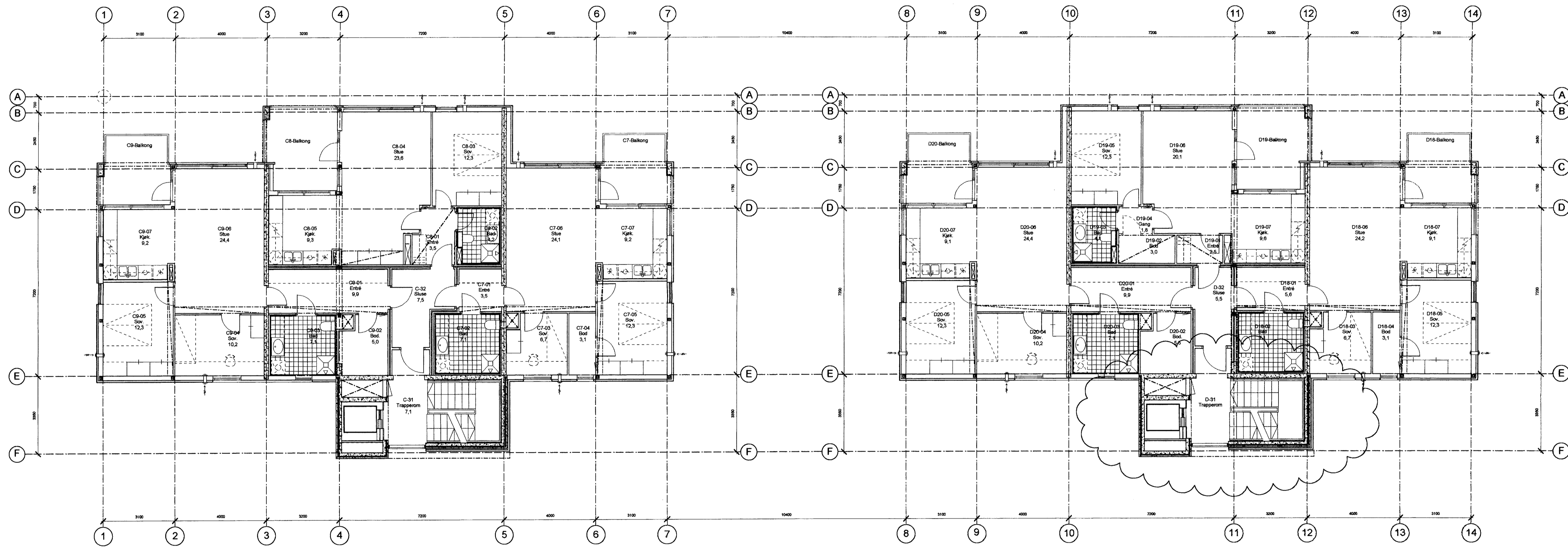
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst


Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

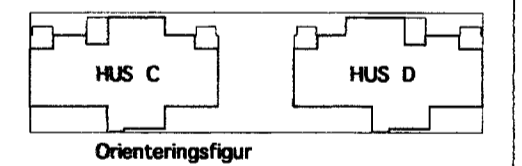

Stig Rolfsvåg
saksbehandler



GENERELT
 - Branntekniske krav er implementert i hht. RIBR (Brannkonsult v/ Arne Østby). I hvert bygg er det trykksatt trapperom Tr3 med sluser til leiligheter.

PLAN HUS C + D
 Plan 03

FAS: TYPE/LØPENR.: FASE: REV:
A 22 300 PT 01



PT 01 TRAPPEROM I BYGG C SPELVENDT I FORHOLD TIL RAMMETILLATELSE. 14.05.07 MB BH

DRUKKESKEMER	DRUKKESKEMER	DRUKKESKEMER	DRUKKESKEMER
ARK	ARK	ARK	ARK
RIB	RIB	RIB	RIB
RIV (RIB)	RIV (RIB)	RIV (RIB)	RIV (RIB)
RIS	RIS	RIS	RIS

PROSJEKTERENDE:
 ARK/tekniskontor GASA A/S baard.hagen@gasa.no # 22 31 34 70

INTERNET PROSJEKTNR. / FILMNAVN: 1208 Plan hus C og D
OLIVER & TODNEM Eiendomsinvest A/S
 Prof. Kohls vei 108, 1368 Stabekk

TILTAK:
STEINHAMMERVEIEN 6 C - D
Gnr. 155, Bnr. 30 / 31

TEGNINGSTITTEL:
PLAN HUS C + D
Plan 03

FASERSTATUS:
PRODUKSJON

DWG.FIL: MÅL: DATO: FAS: TYPE/LØPENR.: FASE: REV:
A 22_300 1:100 29.01.07 A 22 300 PT 01

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
Kongsveien 91
1177 OSLO

Att.: Margrethe Falck

Deres ref.: 2-26-0026
Vår ref.: 005-1-08 Cecilie Pettersen

Stabekk, 13.03.2026

Seksjon 08 i Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

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

Boligselskap:	Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D
Org.nr.:	992772859
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	08
Forsikringsselskap:	Storebrand Forsikring AS
Polisenr.:	6744610
Eier:	Ovesen, Jeanette Macqueen
Adresse:	Steinhammerveien 6, 1177 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	259
Andel formue pr 31.12.2025	9 211

Felleskostnader pr måned:

ANDEL FELLESGIFTER	3 573,00
--------------------	----------

Totale felleskostnader pr. mnd:	3 573,00
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 3 573,00

Langsiktig gjeld: Sameiet har ingen pantelån pt.

Kontaktinformasjon

Styreleder: Odd Arntzen,

Mobil: 91616984

E-post: oddh.arntzen@outlook.com

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene.

Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

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 forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6 C og D

Vedtatt under konstituerende generalforsamling 15.01.2008
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret 27. februar 2012
Endret 15. mars 2018
Endret 21. juni 2021
Endret 31. mars 2025

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D.

Sameiet består av 21 boligseksjoner med tilhørende garasjeanlegg i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.07.2008. Reseksjonert 30.10.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 155, bnr. 30 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. Andre juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.

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 besluttet gjennomført.

§ 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.

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

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet 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 utleie av seksjoner eller garasje plasser skal meldes skriftlig til forretningsfører for registrering. Melding skal sendes før ny person overtar bruken av seksjonen/garasjeplassen. Fremleie av leilighet er ikke tillatt.

§ 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 årsmøtet med alminnelig flertall, og styremedlemmene velges for to år. Styrets leder velges særskilt, og velges for ett år av gangen. 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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller årsmøtets 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

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før ovennevnte frist.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøtet, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren.

§ 11

Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle forslag til budsjett
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- velge styremedlemmer.

§ 12

Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet 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 årsmøte 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 årsmøtet

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 årsmøtet 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 husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 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 besluttet 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 FOR BOLIGSAMEIET STEINHAMMERVEIEN 6 C OG D

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, radiatorkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppsteking 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 eller parabol tillates ikke

Alle beboerne plikter å skaffe ensartede dørskilter og skilter til 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 utareal. 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 oppganger og kjeller. Bilparkering

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller og 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.

Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres på dertil egnede steder.

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

§5 Lufting

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

§8 Trappevask

Beboerne skal holde kjellerboder, trappeoppgangene og reposene rene. Styret ansetter vaskehjelp, eller bestemmer om seksjonseierne skal vaske på turnus.

§9 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.

§10
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.

§11
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.

Stabekk, 15. september 2008

Innkalling

Årsmøte 2025 for Sameiet Steinhammerveien 6c og d

Sameiet Steinhammerveien 6C og 6D

Tidsrom	31. mars 19:00 - 20:00
Invitasjon sendt	20. mar. 18:24
Møteform	Fysisk
Møteleder	Odd Arntzen
Referent	Yngve Abrahamsen
Protokollvitner	Petter Granerud Amlien Hege

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Møteleder

Odd Arntzen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Yngve Abrahamsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Petter Granerud, Amlien Hege

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Selve årsberetningen legges inn som vedlegg.

Vedlegg

STYRETS RAPPORT 2024 .pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap 2024, budsjett 2025 og Revisjonsberetningen 2024

Vedlegg

Årsoppgjørspakke - SHV6 C og D SIGNERT.pdf

Revisjonsberetning 2024_sign.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Forslag:

Styreleder kr. 14.000,-

Styremedlem kr. 4.000,-

Varamedlem kr. 2.000,-

(som i fjor)

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Saker fra styret

5.1. Vedlikehold

Beskrivelse

Vi vil orientere om styrets arbeid med vedlikeholdsplan og økonomi/utgifter knyttet til kommende vedlikehold.

Flertallskrav

Orienteringssak

5.2. Endring i Husordensreglene

Beskrivelse

Styret foreslår følgende tillegg i

§4 Orden i oppganger og kjeller. Bilparkering

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller og 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.

Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres på dertil egnede steder.

Tillegg: Det skal ikke lagres noe brennbart i fellesområdene som garasje, i eller under trapper.

Det skal ikke lagres noe annet enn 1 - ett - sett dekk på hver oppstillingsplass i garasjen.
(Tillegg slutt)

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

Vedlegg

Husordensregler.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5.3. Endring av vedtektene

Beskrivelse

Styret foreslår følgende endringer i

§ 6 Registrering av sameierne

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

Tillegg: Fremleie av leilighet er ikke tillatt (Tillegg slutt)

Vedlegg

Vedtekter endret 21.06.2021.pdf

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6. Valg

Styreleder

Odd Arntzen (For 1 år)

Styremedlem

Lisbeth Kronkvist (For 2 år)

Varamedlem

(For 2 år)

STYRETS RAPPORT 2024

for Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

1: Virksomhetens art

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

2: Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetning

Styreleder:	Odd Henning Arntzen
Styremedlem:	Lisbeth Kronkvist
Styremedlem:	Synne Heivang
Varamedlem:	Ann-Mari Elmholt

3: Forretningsførsel og forsikring

Forretningsfører har vært PHM Forvaltning AS

Sameiet er forsikret i Storebrand Forsikring AS, polise 6744610.

4: Overdragelser

Det har blitt omsatt 1 seksjon i 2024.

5: Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter og ellers holdt kontakt per mail, telefon og i Lettstyrt. Styret har fortsatt fokusert på flomsikring /vanninntrenging i eiendommene våre. Sammen med våre naboer i Steinhammerveien 2 A og B har vi fått lagt kantstein langs Steinhammerveien fra krysset øverst mot Ekebergveien og hele bakken ned. Vi håper og tror at det kan hindre styrtregn å flomme inn over vår tomt.

I tillegg har vi fått montert skjermer over garasjeporten for å hindre vanninnsig i garasjen den veien. Det har også blitt foretatt fuktighetskontroll i begge heissjaktene våre med godkjent resultat.

Det er gjennomført garasjevask og vask av vinduene i trappehuset. Det er innhentet Brannteknisk tilstandsanalyse av blokkene, som det er redegjort for. Autronica har utført kontroll av brannalarmanlegget.

Det har blitt avholdt to dugnader i sameiet.

6: Regnskap 2024

Årets resultat viser et underskudd på kr 183 665,-, som føres mot egenkapital. Egenkapitalen ble på kr 162 975,-.

Styret anbefaler fortsatt drift.

7: Likestilling

Styret består av 1 mann og 2 kvinner.

8: Forhold som kan påvirke det ytre miljøet

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

Odd Henning Arntzen

Lisbeth Kronkvist

Synne Heivang

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		937 788	937 788	938 000	1 057 505
Andre inntekter		0	353 000	0	0
Sum inntekter		937 788	1 290 788	938 000	1 057 505
Kostnader					
Lønn	1	29 666	25 102	25 102	29 666
Kommunale avgifter	2	206 846	176 468	207 000	249 000
Strøm og varme		51 070	57 507	50 000	50 000
TV og bredbånd		108 948	104 328	109 204	114 000
Andre driftskostnader	3	108 808	90 393	94 000	83 000
Vaktmester og renhold	4	162 414	64 977	66 240	139 000
Reparasjon og vedlikehold	5	290 128	476 537	110 000	246 000
Honorarer	6	80 422	77 280	81 119	84 000
Forsikring		74 615	66 589	70 780	80 000
Andre kostnader	7	8 591	10 870	4 990	8 200
Sum kostnader		1 121 508	1 150 053	818 435	1 082 866
Driftsresultat		-183 720	140 735	119 565	-25 361
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		55	371	0	0
Finanskostnader		0	170	0	0
Sum finans		55	201	0	0
Resultat		-183 665	140 937	119 565	-25 361

Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		9 683	9 636
Sum fordringer	8	9 683	9 636
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	172 307	392 294
Sum omløpsmidler		181 990	401 930
Sum eiendeler		181 990	401 930

Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		346 640	346 640
Årets resultat		-183 665	0
Sum egenkapital	10	162 975	346 640
Gjeld			
Leverandørgjeld		3 126	9 063
Kortsiktig gjeld til det offentlige	11	-1	-1
Forskudd fra kunder	11	9 255	8 267
Annen kortsiktig gjeld	11	6 635	37 960
Sum kortsiktig gjeld		19 016	55 290
Sum egenkapital og gjeld		181 990	401 930

Oslo, 11.03.2025
Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

Odd Henning Arntzen
Styrets leder

Lisbeth Kronkvist
Styremedlem

Synne Heivang
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 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	26 000	22 000	22 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	3 666	3 102	3 102	3 666
Sum lønnskostnader	29 666	25 102	25 102	29 666

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 26 000 Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 2 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kom. avgifter	206 846	176 468	207 000	249 000
Sum kommunale avgifter	206 846	176 468	207 000	249 000

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	11 572	11 246	12 000	13 000
Brannsentral og branntilsyn	64 552	40 784	42 000	30 000
Driftsmateriell	0	506	10 000	10 000
Div driftskostnader	3 533	0	5 000	5 000
Vintertjenester	29 152	28 623	25 000	25 000
Leie datasystemer	0	8 450	0	0
Driftsmateriale	0	785	0	0
Sum andre kostnader	108 808	90 393	94 000	83 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	44 700	44 700	46 935	46 000
Renhold matter	10 794	10 058	9 305	13 000
Vaktmester	106 920	10 220	10 000	80 000
Sum vaktmester og renhold	162 414	64 977	66 240	139 000

Kostnadene til vaktmester er vesentlig høyere grunnet etterfakturering av timer fra 2023. Tallet fremstiller da ikke virkelig kostnad for vaktmester pr 2024, men en samlet sats for 2023-2024.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	30 849	375 656	0	20 000
Vedlikehold bygning	0	4 200	60 000	120 000
Vedlikehold elektro	0	0	0	40 000
Vedlikehold ventilasjon	17 813	16 875	0	16 000
Vedlikehold heis	73 566	69 526	50 000	50 000
Vedlikehold uteområde	167 900	10 280	0	0
Sum vedlikehold	290 128	476 537	110 000	246 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	10 938	10 500	11 000	12 000
Forretningsførsel	69 484	66 780	70 119	72 000
Sum honorar	80 422	77 280	81 119	84 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Nitschke AS.
Honoraret utgiftføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Møter, kurs	2 520	2 250	0	3 000
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	1 990	2 200
Styre	0	3 049	0	0
Øreavrunding	0	3	0	0
Gebyrer	3 941	3 578	3 000	3 000
Sum andre kostnader	8 591	10 870	4 990	8 200

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-9 255	-8 267
Forskudd kunder	9 255	8 267
Forskuddsbet. til leverandør	9 683	9 636
Sum andre fordringer	9 683	9 636
Sum fordringer	9 683	9 636

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

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 172 307

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	346 640	205 703
Årets resultat	-183 665	140 937
Egenkapital 31.12	162 975	346 640

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1	-1
Forskudd fra kunder	9 255	8 267
Annen påløpt kostnad	0	29 500
Annen kortsiktig gjeld (purre)	0	140
Påløpne kostnader(periodisert)	6 635	8 320
Sum annen kortsiktig gjeld	15 889	46 227

Til årsmøtet i Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D som viser et underskudd på kr 183 665. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 15. mars 2025

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli

statsautorisert revisor

Protokoll

Årsmøte 2025 for Sameiet Steinhammerveien 6c og d

Sameiet Steinhammerveien 6C og 6D

Tidsrom	31. mars 19:00 - 20:00
Invitasjon sendt	20. mar. 18:24
Møteform	Fysisk
Møteleder	Odd Arntzen
Referent	Yngve Abrahamsen
Protokollvitner	Petter Granerud Amlien Hege

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.3. Møteleder

Odd Arntzen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.4. Referent

Yngve Abrahamsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.5. Protokollvitner

Petter Granerud, Amlien Hege

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

12 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Selve årsberetningen legges inn som vedlegg.

Vedlegg

STYRETS RAPPORT 2024 .pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent

3. Regnskap 2024, budsjett 2025 og Revisjonsberetningen 2024

Vedlegg

Årsoppgjørspakke - SHV6 C og D SIGNERT.pdf

Revisjonsberetning 2024_sign.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent.

"Det kom tilbakemelding fra beboere ang vaktmester og renhold da de synes jobben tidvis ikke er godt utført. Det har også vært en del tull med fakturering med etterslep på fakturaer fra 2023 som har blitt bokført og betalt i 2024. Dette har blitt tatt tak i fra regnskapsfører sin side, og det som er budsjettet for 2025 skal gi ett rettmessig bilde av året som kommer. Styret skal ta en vurdering av vaktmester og renhold, og det ble ytret et ønske fra årsmøte om det kunne innhentes tilbud fra en annen leverandør. Styret tar dette til etterretning."

"Det ble uttalt bekymring vedrørende at naboene i Steinhammerveien 2 hadde fått lov til å koble seg til Steinhammerveien C&D sin utekum for transport av mulig overvann hos seg via sameiets ledning til offentlig ledningsnett da de ikke fant noen mulighet for direkte tilknytning til det offentlige fra egen eiendom. Styret tar dette til etterretning. "

"Til budsjett så kom det ett innspill fra beboer på vedlikehold heis, og at det var budsjettet for lite ut fra kostnadene man har hatt vedr dette de siste årene. Årsmøte ble enige om å øke "vedlikehold heis" med 25 000,- for budsjett 2025."

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Forslag:

Styreleder kr. 14.000,-

Styremedlem kr. 4.000,-

Varamedlem kr. 2.000,-

(som i fjor)

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godkjent

5. Saker fra styret

5.1. Vedlikehold

Beskrivelse

Vi vil orientere om styrets arbeid med vedlikeholdsplan og økonomi/utgifter knyttet til kommende vedlikehold.

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Til orientering.

5.2. Endring i Husordensreglene

Beskrivelse

Styret foreslår følgende tillegg i

§4 Orden i oppganger og kjeller. Bilparkering

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller og 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.

Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres på dertil egnede steder.

Tillegg: Det skal ikke lagres noe brennbart i fellesområdene som garasje, i eller under trapper.

Det skal ikke lagres noe annet enn 1 - ett - sett dekk på hver oppstillingsplass i garasjen.
(Tillegg slutt)

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

Vedlegg

Husordensregler.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent

5.3. Endring av vedtektene

Beskrivelse

Styret foreslår følgende endringer i

§ 6 Registrering av sameierne

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

Tillegg: Fremleie av leilighet er ikke tillatt (Tillegg slutt)

Vedlegg

Vedtekter endret 21.06.2021.pdf

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Godkjent

6. Valg

Styreleder

Odd Arntzen (For 1 år)

Vedtak

Odd Arntzen

Vedtatt

Styremedlem

Lisbeth Kronkvist (For 2 år)

Vedtak

Lisbeth Kronkvist

Vedtatt

Varamedlem

(For 2 år)

Vedtak

Hege Amlien

Vedtatt

Signaturer

Petter Granerud /sign

04.04.2025 07:54

Amlien Hege /sign

03.04.2025 11:14

Odd Arntzen /sign

03.04.2025 20:32

Tilstandsrapport

📍 Steinhammerveien 6 C, 1177 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 155, bnr. 30, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 16520-26047

Eiendomsverdi ref nr: ET1122

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt

Vår ref: FHB



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 2-roms eierseksjon i 3. etasje.

Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda på ca 10 m², med utsikt og gode solforhold.

Det er heis i bygget.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2022 og har fått utført følgende:

- * Badet ble flislagt. flis-på-flis og det ble montert ny baderomsinnredning.
- * Det ble montert ny kjøkkeninnredning samt skapinnredning ved spisestuen.
- * Det ble montert garderobeskap i entre/gang og skyvedørgarderobe i soverommet.
- * Innvendige flater ble malt.
- * Det ble lagt fliser på verandagulvet.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet 2-romsleilighet med attraktiv beliggenhet samt at det i 2022 ble gjennomført en generell oppgradering av flater og utstyr.

2-roms eierseksjon - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Leilighetsbygg i betong-, stål- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Yttervegger med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.
- * Vinduer og verandadør med isolerglass.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Elementdekker som etasjeskillere.
- * Pulttak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.
- * Heis i oppgang og inngang fra korridor.
- * Vinylbelagte, prefabrikkerte trapper og malte vegger i oppgangen.
- * Fra stuen har utgang til overbygget veranda på ca 10 m²m flislagt gulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok - etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret. I 2022 ble badet flislagt, flis-på-flis. Det ble samtidig montert ny baderomsinnredning.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er på grunn av alder vurdert til TG 2.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført flislegging av badet i 2022.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen.

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenvifte og som også trekker ut luft fra badet.
- * 120 l varmtvannsbereder fra 2007, som er montert i kjøkkenbenken.
- * Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen. Stoppekraner i badehimling og kjøkkenbenken.
- * Avløpsrør av plast.
- * Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

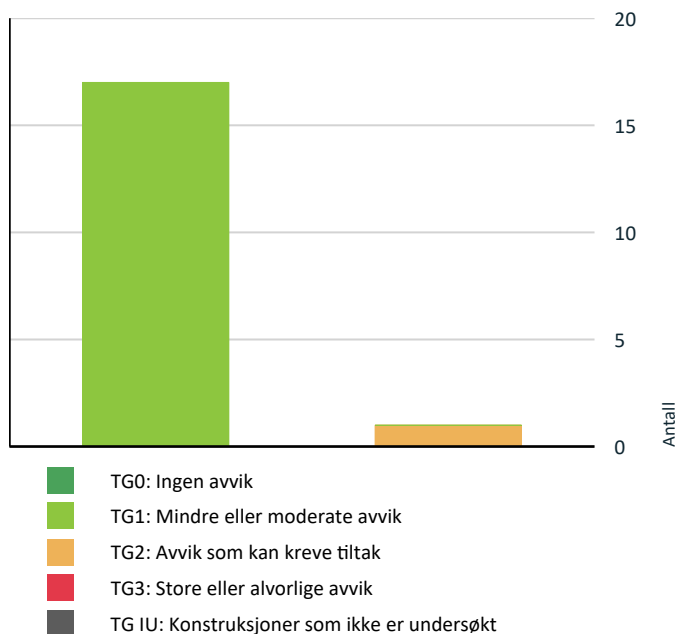
[Gå til side](#)

2-roms eierseksjon

- 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.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til rekvisiter fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Veranda og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering.

Oppsummering av avvik

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

2-roms eierseksjon

Tilstandsrapport

2-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

2008

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjon tekket med papp/folie.

Vedlikehold av taket er et fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjoner, som utvendig er forblendet med isolasjonsplater som er pusset og malt samt felter som har utvendig, liggende kledning.

Vedlikehold av yttervegger er et fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og verandadør med isolerglass, fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 10 m², flislagt gulv,

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise ved veranda.

Motorisert markise ved stue.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

* Gulv med parkett og fliser.
Parkettgulv med normal bruksslitasje.

* Vegger med malte flater og fliser.

* Himlinger med malte flater/malte elementer.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av elementdekker og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue/kjøkken og i soverommet ble ved befaringen nivellert med laser.

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 10 mm.

* I soverommet ble det målt høydeavvik på 8 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plissègardiner og persiener i stue + plissègardin i soverommet.

Garderobe i entre/gang.

Skyvedørsgarderober på soverom og i stuen, med plassbygget innredning

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Tilstandsrapport

Badet er i flislagt våtromskabin fra byggeåret. I 2022 ble badet flislagt, flis-på-flis. Det ble samtidig montert ny baderomsinnredning.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er på grunn av alder vurdert til TG 2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført flislegging av badet i 2022.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i himling

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
I flislagte våtromskabiner er det det generelt vanskelig å se membranløsninger/-avslutninger, som i gjeldene sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk og membranløsninger er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sluk og membranløsninger er fra byggeåret. Membran i flislagt bad fra 2008 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenvifte og som også trekker ut luft fra bad. Tilluftsspalte ved døren.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tiliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført. Hulltaking kan unnlates dersom badet er i prefabrikkerte konstruksjoner slik som gjeldene bad er i flislagt våtromskabin.

Det gjøres ikke fuksøk i dusjhjørnets vegger i bad i våtromskabin, fuksøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken. Integrert fryseskap ved spisestuen.

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.

Stoppekraner i badehimling og kjøkkenbenken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plastrør, fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon - med avtrekk fra bad og kjøkken, styrt fra kjøkkenvifte.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 l varmtvannsbereider som er montert i kjøkkenbenk, som er stemplet produksjonsår 2007.

Strømtilførsel via stikkontakt.

Det anbefales å montere waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabel i badegulvet, panelovner ellers.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaringsdagen, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med utbedring av varmekabel i badegulvet, datert 25.2.2026

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 23.5.2008

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja Arbeid på det elektriske anlegget i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med utbedring av varmekabel i badegulvet, datert 25.2.2026.

Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 23.5.2008.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong, som antas å være fundamentert på kompromerte steinmasser.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Tilstandsrapport

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverkshøyden ved verandaen ble målt til 99 cm - som er marginalt lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde, som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Rekkverkshøyden ved verandaen ble målt til 99 cm - som er marginalt lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Tiltak:

Det er ikke anledning til å endre rekkverk i denne type bygg/leilighetsbygg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

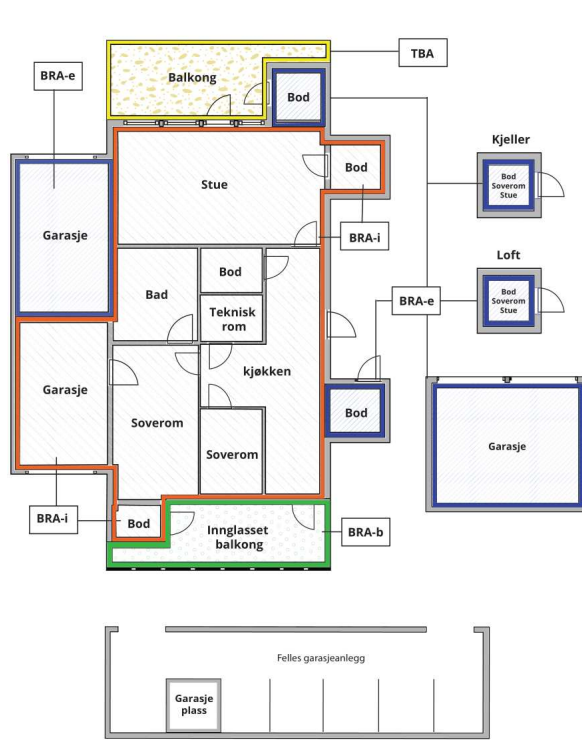
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	56			56	10
Kjeller - fellesareal		5		5	
SUM	56	5			10
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

2-roms eierseksjon i leilighetsbygg.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via trapp eller heis i felles oppgang.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stue/kjøkken er 2,46 m.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 10 m².

Det medfølger:

- 1 sportsbod i garasjelegget merket "8" og som er ca 5,5 m².

- Garasjeplass nr 8 i lukket fellesgarasje.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Det er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Finn H. Bjørntvedt Jack Ovesen, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	155	30		8	2468.5 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Steinhammerveien 6 C

Hjemmelshaver

Jeanette Macqueen Ovesen`s Bo

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Boligsameiet
Steinhammerveien 6 C og
D

Eierandel

61 / 1700

Forretningsfører

Sefbo Forvaltning AS

Organisasjonsnr

992772859

Felles formue

Kr. 259 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 9 211 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i nyere bebyggelse på Holtet med kort avstand til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder.

Det medfølger garasje plass nr 8 m/ladepunkt for el-bil, i lukket fellesgarasje i kjeller.

Sameiet har gjesteparkering på fellesområdet som deles med 6 A, B, C og D.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Totalt felleskostnader er kr 3.573,- pr måned som inkluderer vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Boligsameiet Steinhammerveien 6 C og D består av i alt 21 seksjoner.

Bygningen ble ferdigstillet i 2008 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 992 772 859 og Sefbo Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

* Det er kun utstedt Brukstillatelse av bygningen/leiligheten, datert 23.6.2008

Forsikring

Selskap

Storebrand Forsikring AS

Avtalenr

6744610

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 23.5.2008	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med utbedring av varmekabel i badegulvet, datert 25.2.2026	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Rekvirents Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ET1122>

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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