

Fossveien 17

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Olaf Ryes plass	4 min
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Sofienbergparken	5 min
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
Carl Berners plass	20 min
Linje 5	1.6 km
Oslo S	22 min
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	7 min
538 elever, 23 klasser	0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	10 min
194 elever, 14 klasser	0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.)	12 min
494 elever, 24 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	12 min
431 elever, 30 klasser	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10..22 min	
408 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	5 min
600 elever, 20 klasser	0.4 km
Elvebakken videregående skole	8 min
576 elever	0.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

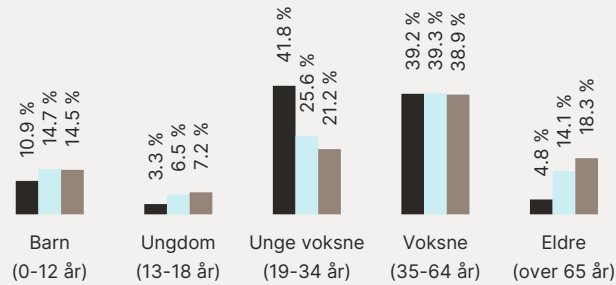


Naboskapet
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vestre	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år)	3 min
46 barn	0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år)	4 min
76 barn	0.3 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	6 min
68 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden	4 min
PostNord	0.3 km
Kiwi Markveien	4 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

 Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

Grünerhagen - ballbane 3
Ballspill

2 min 
0.2 km
- 

Grünerhagen
Ballspill

2 min 
0.2 km
- 

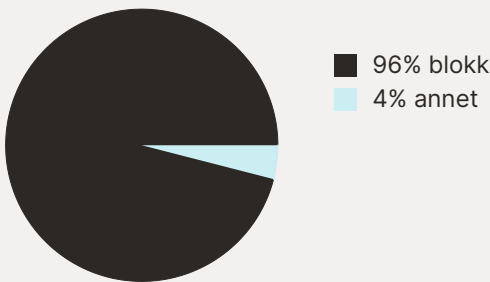
Fitness24Seven Grünerløkka

4 min 
- 

SiO Athletica Vulkan

4 min 

Boligmasse



«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

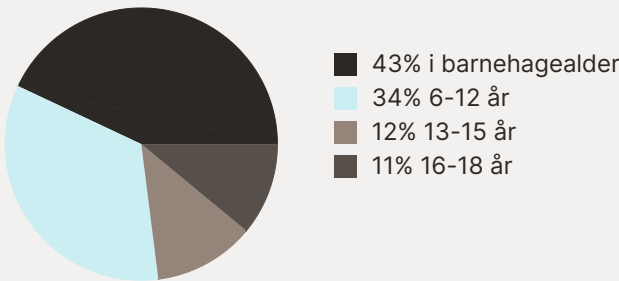
Kiellands Hus

9 min 
- 

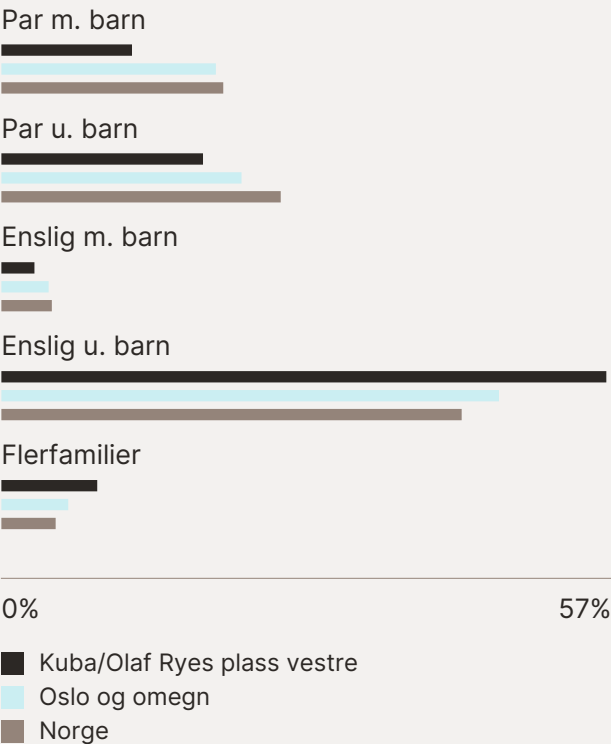
Boots apotek Grünerløkka

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

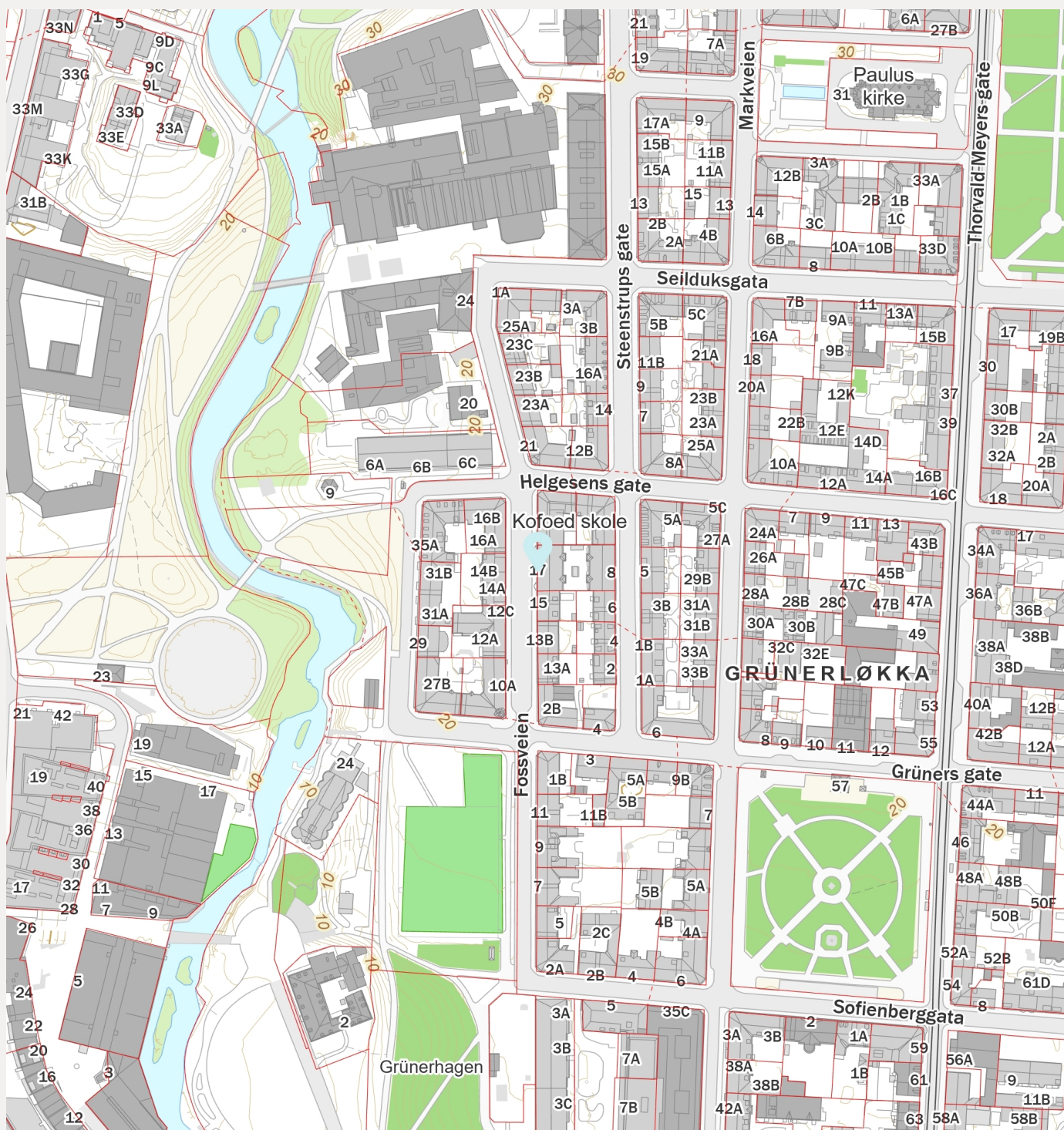
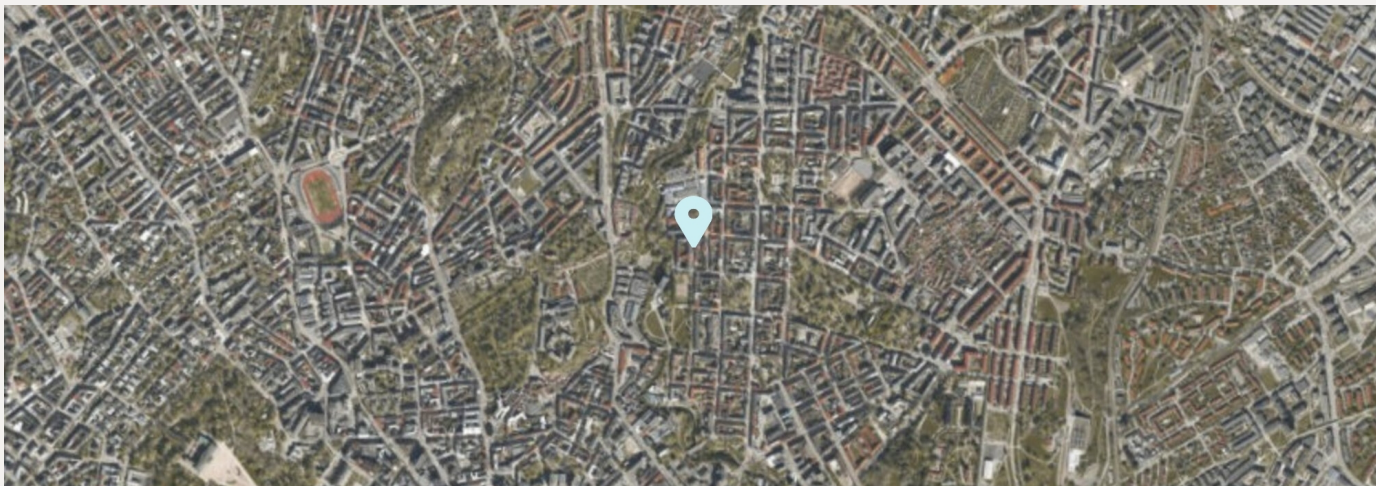


Familiesammensetning

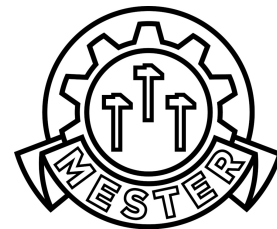


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport



 Fossveien 17, 0551 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 228, bnr. 38, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 11819-3017

Eiendomsverdi ref nr: MD2914

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



 **NITO**

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

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Boligblokk oppført i 1988.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål

-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.

Saltak tekket med takpanner.

Heis.

Garasjeanlegg i kjeller.

Leilighet beliggende i 4. etasje med bruksareal internt på 71 m2.

God standard og romslig planløsning.

Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.

Naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, garderobe og balkong.

Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kodelås.

Balkongdør med isolerglass.

Vestvendt balkong på 4 m2, med keramiske fliser på gulv.

Tett rekkverk i stålkonstruksjon med høyde på 99 cm.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Enstavs parkett og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

Det er målt 13 mm høydeforskjell på gulv gjennom stue/kjøkken.

Ett speils innerdører med fabrikkklakkert overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2026 med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Nedsenket dusjnisee med skillevegg i herdet glass.

- Vegghengt toalett.

- Speil med integrert lys.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2026 med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

- Integrert platetopp, stekeovn, mikro-/grillovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

- Komfyrvakt og watguard.

- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på bad.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på 160 liter med watguard, plassert i garderobeskap på soverom.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig bod er fjernet.

Kjøkken er flyttet til stue.

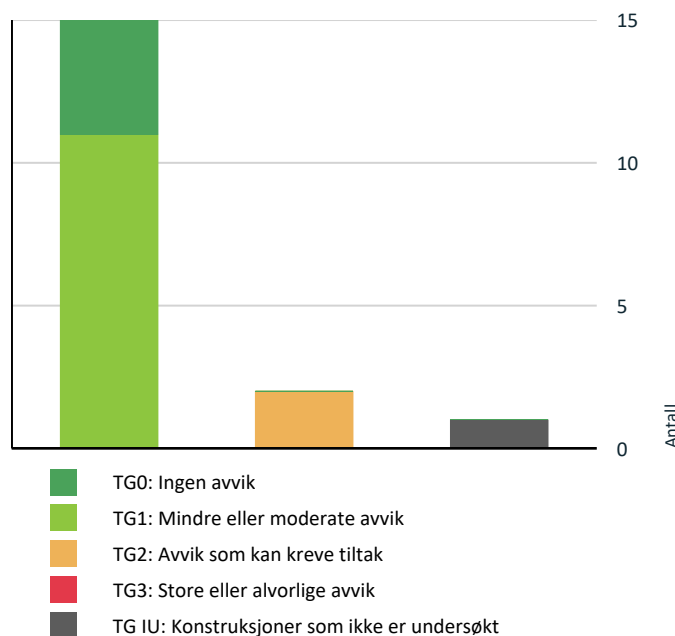
Soverom er etablert på tidligere kjøkken.

Opprinnelige soverom er slått sammen til et soverom m/garderobe.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1988

Anvendelse

Bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 4 m2, med keramiske fliser på gulv.
Tett rekkverk i stålkonstruksjon med høyde på 99 cm.

INNENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs parkett og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Det er målt 13 mm høydeforskjell på gulv gjennom stue/kjøkken.

TG 0 Innvendige dører



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ett speils innerdører med fabrikkklakkert overflate.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjnisjee med skillevegg i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights og regnfallsdusj i himling.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rennesluk i stål og banemembran.
Litex membranplater på vegger.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk styrt sentralt i bygget.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikro-/grillovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Tilstandsrapport

Ventilatorer med kullfilter resirkulerer luften ved å trekke matos og damp inn og renser den i et kullfilter for så å sende den ut igjen i rommet. Dette er en godkjent løsning som idag benyttes i 80 % av alle hjem.

Dagens forskrift (TEK17) som tilstandsrapporten settes opp mot, krever mekanisk avtrekk hvor matos/damp trekkes ut av bygget og ikke blir benyttet igjen - derav settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på bad.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

NS3600 angir at TG0 og TG1 kun kan benyttes der det er balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset luftgjennomstrømning i en bolig resulterer i dårligere innelima, høyere luftfuktighet og kan over tid utvikle skader i konstruksjoner.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 160 liter med waterguard, plassert i garderobeskap på soverom.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

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

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det 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



Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

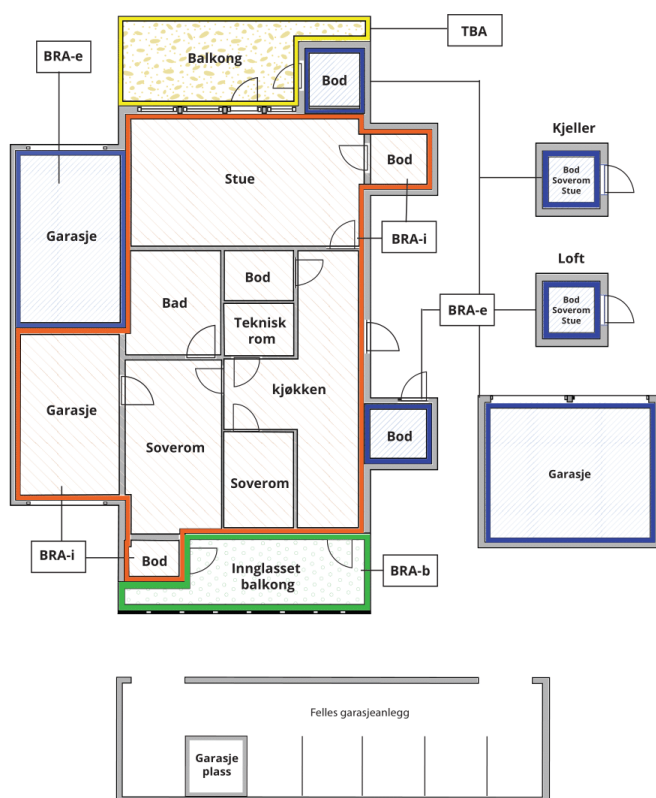
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	71			71	4
Kjeller		4		4	
SUM	71	4			4
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 240 cm.
Bad, 215 cm.

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

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innvendig bod er fjernet.
Kjøkken er flyttet til stue.
Soverom er etablert på tidligere kjøkken.
Opprinnelige soverom er slått sammen til et soverom m/garderobe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I 2026 er overflater renovert/utsiftet, nytt bad og kjøkken oppført.

☒ Ja ☐ Nei





Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Mai Xuan Thi Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	38		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fossveien 17

Hjemmelshaver

Nguyen Mai Xuan Thi, Nguyen Per-Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 855 m².

Tinglyste/andre forhold

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Sameie:

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	17.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

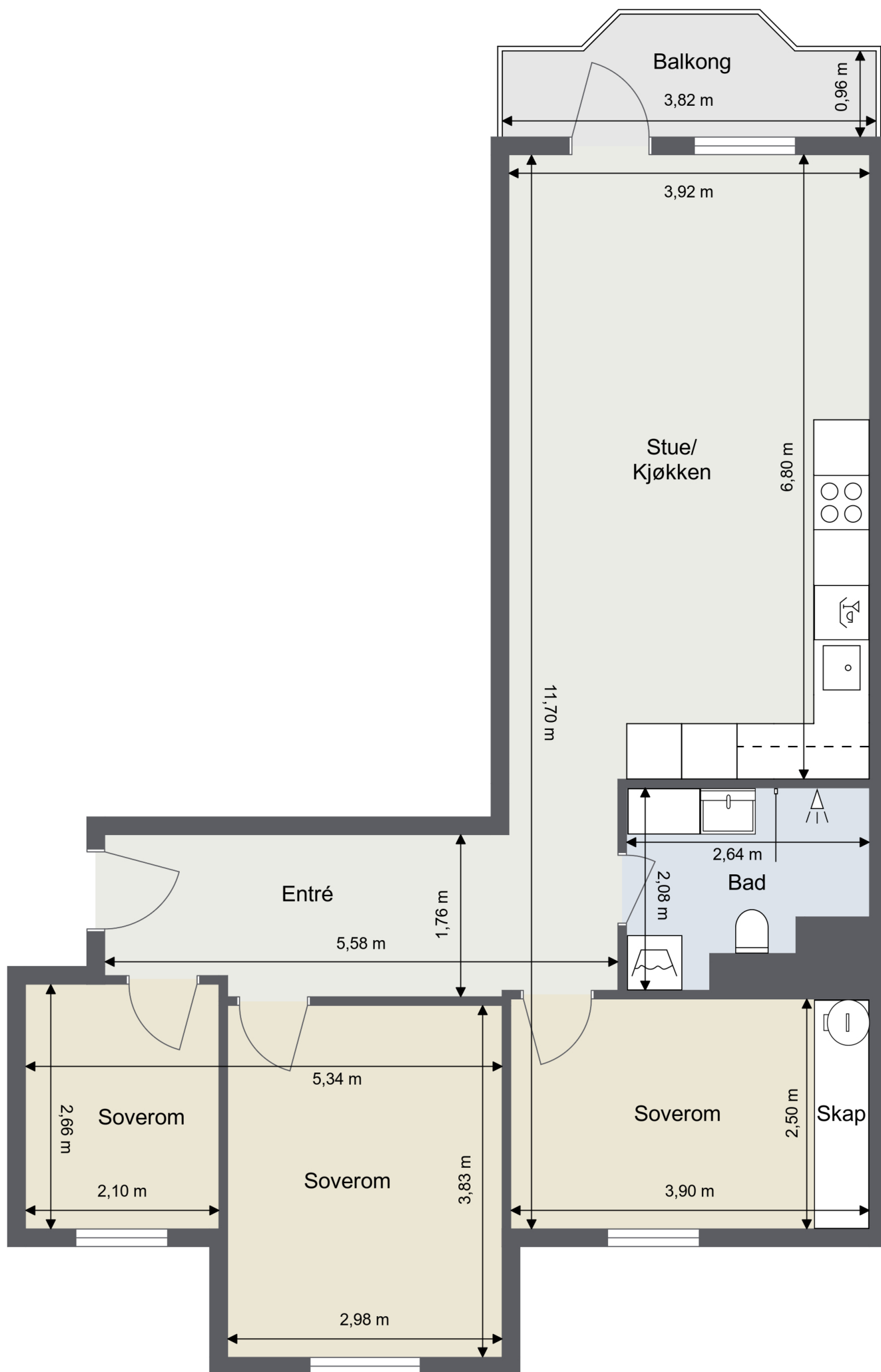
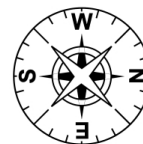
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

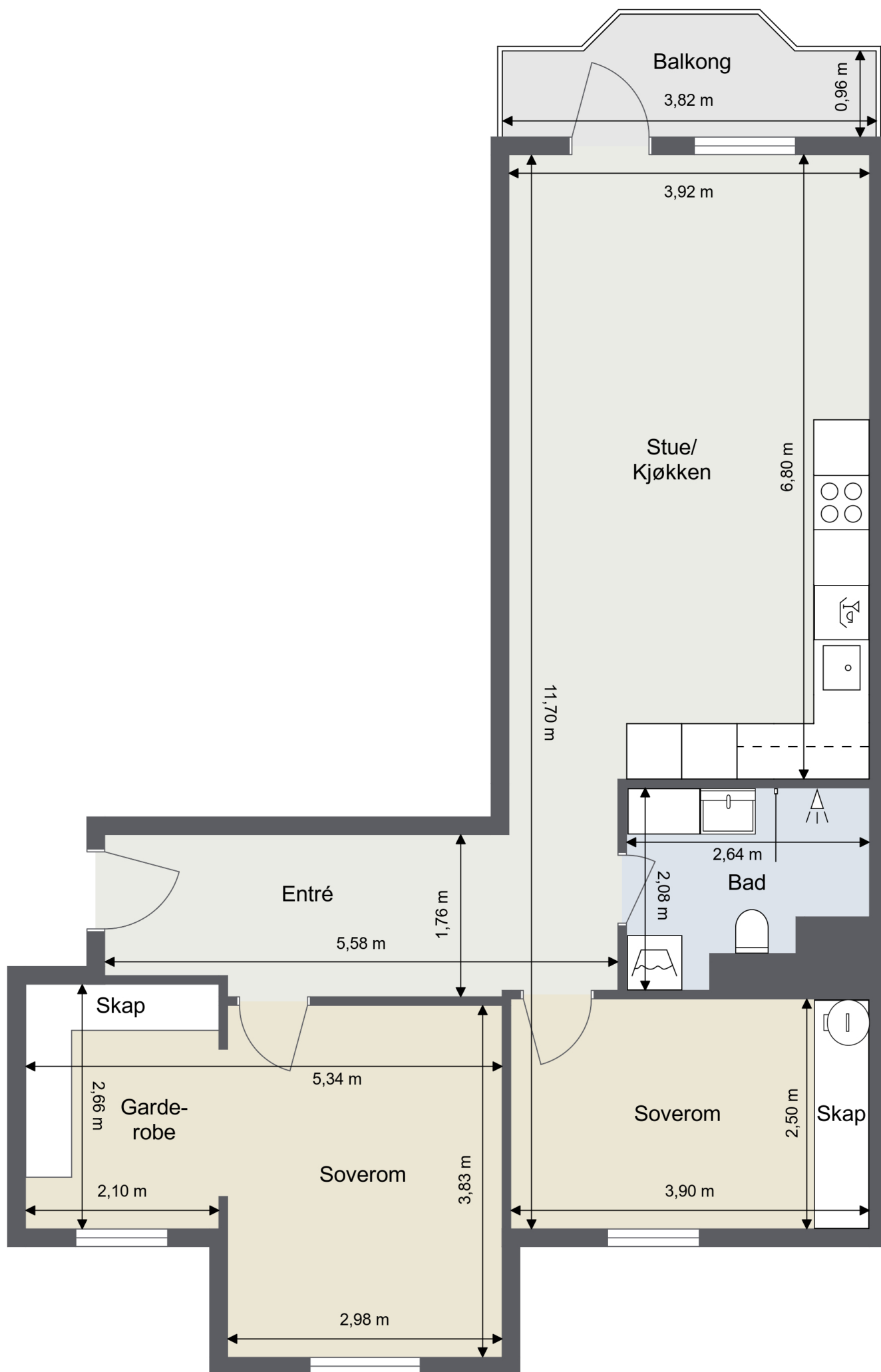
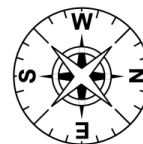
AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.





Egenerklæring

Fossveien 17, 0551 OSLO

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fossveien 17

Postadresse

Fossveien 17

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Mai Xuan Thi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Protan AS har lagt sveisemembran. Trygg Elektro har lagt varmekabler, lys og stikk. Oslo Renovering AS har gjort alt av rør arbeidet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Protan AS, Trygg Elektro, Oslo Renovering AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Egen innsats montering av Litex plate og flislegging.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Info fra tidligere eier så var det vann nede i kjeller det var mange år siden.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trukket nytt kabel i hele leiligheten , stikkontakt og dimmer samt nye kurser.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trygg Elktro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oslo Renovering AS har lagt nytt rør i rør og sluk, samt dusj, servant og wc. Og nytt varmtvannsbereider. Montert blandebatteri på kjøkkenet og waterguard.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo Renovering AS



13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Egen innsats på maling, bytting av gulv, montering av kjøkkenet, dører og garderobeskap.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72783070

Egenerklæringsskjema

Name

Mai Xuan Thi Nguyen

Date

2026-06-15

Identification



Mai Xuan Thi Nguyen



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.06.26 Side 1 av 3

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 1	Vår ref.:	1295/15	Fødselsdato eier:	26.08.1983
Fossveien 17	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	01.10.1977
0551 OSLO	Eiere:	Per-Christian Nguyen, Mai Xuan Thi Nguyen		
Organisasjonsnr:	975 600 815	Seksjonsnr:	15	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 724

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 729
	Avdrag felleslån	373
	Felleskostnader diverse	61
	Renter felleslån	708
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	305
	Internett	227
	Gebyr EI-billader	57
Objekt:	Garasje (12951 - 14)	264

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2026 **Tot. utg. i kr.:** 5 910

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 915
	Avdrag felleslån	373
	Felleskostnader diverse	61
	Renter felleslån	708
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	305
	Internett	227
	Gebyr EI-billader	57
Objekt:	Garasje (12951 - 14)	264

Neste endring: 01.08.2026 **Tot. utg. i kr.:** 6 106

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 111
	Avdrag felleslån	373
	Felleskostnader diverse	61
	Renter felleslån	708
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	305
	Internett	227
	Gebyr EI-billader	57
Objekt:	Garasje (12951 - 14)	264

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	122 462	Gjeld siste årsoppg.:	124 750
Klient ajourf. lån:	3 684 194	Klient gj. s. årsoppg.:	3 753 039

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987179042, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.06.2026: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 184

Saldo per 15.06.2026: 3 684 194

Andel av saldo: 122 462

Første termin/første avdrag: 30.10.2018 (siste termin 30.09.2041)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Randi Færevik

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 15.06.26 Side 2 av 3

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 1	Vår ref.: 1295/15	Fødselsdato eier: 26.08.1983
Fossveien 17	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 01.10.1977
0551 OSLO	Eiere: Per-Christian Nguyen, Mai Xuan Thi Nguyen	
Organisasjonsnr: 975 600 815		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Steenstrups gate 8
Postnr/-sted: 0554 OSLO
Telefon: Mob.: 92438751
E-post: s-steensfoss@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	124 750	Andre inntekter:	919
Annen formue:	12 657	Utgifter:	8 997	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 15	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/38 - seksjon:15
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 854.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	81375642
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0404
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Garasjeanlegget er en egen seksjon (seksjon nr. 39) i sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien med 24 garasjeplasser. De sameiere som eier garasjeplass(er) har enerett til bruk av disse. Ved planlagt salg eller annen overdragelse av garasjeplass skal den enkelte seksjonseier varsle styret (intern forkjøpsrett). Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2018 at parkeringsplassene kun kan selges til seksjonseiere.

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.06.26 Side 3 av 3

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 1	Vår ref.:	1295/15	Fødselsdato eier:	26.08.1983
Fossveien 17	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	01.10.1977
0551 OSLO	Eiere:	Per-Christian Nguyen, Mai Xuan Thi Nguyen		

Organisasjonsnr: 975 600 815

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, rom 702A)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Møtet finner sted onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, rom 702A)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring: Ny § 3-3 om brannsikkerhet ved romvis utleie og vesentlig endret bruk

5.2 Vedlikeholdsplan for sameiets fellesarealer og tekniske anlegg

5.3 Ventilasjonsanlegg garasje

5.4 Renhold av garasjeanlegg

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlem til styret.

6.3 Valg av styremedlemmer til valgkomiteen.

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 131.500,- for 2025 godkjennes. Dette gjelder for tre styremedlemmer og én styreleder.

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring: Ny § 3-3 om brannsikkerhet ved romvis utleie og vesentlig endret bruk

Styret har ansvar for å forvalte eiendommen på en forsvarlig måte og ivareta sikkerheten for alle beboere. I senere tid har styret erfart at enkelte seksjoner benyttes til utleie til flere personer eller romvis utleie (hyblifisering). Slik bruk kan medføre økt personbelastning, endrede rømningsforhold og generelt forhøyet brannrisiko sammenlignet med ordinær bruk av en boligseksjon.

Etter eierseksjonsloven står seksjonseier i utgangspunktet fritt til å bruke og leie ut sin seksjon, så lenge bruken ikke påfører andre seksjonseiere skade eller urimelig ulempe. Samtidig har seksjonseier ansvar for at egen bruksenhet oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Styret mener det er behov for en tydeligere regulering i vedtektene som:

- - presiserer seksjonseiers ansvar for brannsikkerhet,
 - innfører meldeplikt til styret ved romvis utleie eller annen vesentlig endret bruk,
 - gir styret hjemmel til å pålegge nødvendige og forholdsmessige brannsikkerhetstiltak der bruken av seksjonen tilsier dette.

Formålet med forslaget er å ivareta forsvarlig brannsikkerhet i sameiet, uten å begrense ordinær utleie av en hel boligseksjon.

Styrets vurdering

Styret vurderer at romvis utleie og annen vesentlig endret bruk av seksjoner kan øke risikoen for brann og gjøre evakuering mer krevende. En vedtektsbestemmelse vil gi forutsigbare rammer og et tydelig rettslig grunnlag for oppfølging av brannsikkerheten i slike tilfeller.

Bestemmelsen er ment å ligge innenfor rammene av eierseksjonsloven og sameiets gjeldende vedtekter om bruk av seksjon og mislighold. Eventuelle pålegg fra styret skal være saklige, nødvendige og forholdsmessige ut fra den konkrete risikoen i den enkelte seksjon.

Styret foreslår derfor å tilføye en ny bestemmelse i vedtektene kapittel 3 om bruk av bruksenheten.

Vedtaket gjelder endring av vedtektene og krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å endre vedtektene ved å tilføye ny § 3-3 med følgende ordlyd:

§ 3-3 Brannsikkerhet ved romvis utleie og vesentlig endret bruk

(1) Seksjonseieren skal sørge for at bruksenheten til enhver tid oppfyller gjeldende offentlige krav og alminnelige sikkerhetskrav til brannsikkerhet, herunder krav til røykvarslere, slukkeutstyr og frie rømningsveier.

(2) Dersom bruksenheten benyttes til romvis utleie, hyblifisering eller annen bruk som medfører vesentlig økt personbelastning sammenlignet med ordinær boligbruk, skal seksjonseieren påse at brannsikkerheten er tilpasset den faktiske bruken.

(3) Seksjonseieren skal skriftlig melde fra til styret før bruksenheten tas i bruk på en måte som nevnt i annet ledd. Meldeplikten gjelder ikke ved ordinær utleie av hele bruksenheten til én husstand.

(4) Dersom bruken av bruksenheten etter styrets vurdering medfører en særskilt økt brannrisiko, kan styret pålegge nødvendige og forholdsmessige tiltak for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet. Slike tiltak kan for eksempel omfatte krav om seriekoblede røykvarslere eller andre relevante sikkerhetstiltak.

(5) Seksjonseieren skal på forespørsel fra styret dokumentere at nødvendige eller pålagte brannsikkerhetstiltak er etablert innen en rimelig frist fastsatt av styret.

(6) Manglende etterlevelse av bestemmelsen kan anses som mislighold og følges opp etter reglene i eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser om mislighold.

Bestemmelsen inntas som ny § 3-3 i vedtektenes kapittel 3 «Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer».

5.2 Vedlikeholdsplan for sameiets fellesarealer og tekniske anlegg

Innsender Karl Bernhof Malnes

Det er kjent at det vil oppstå større vedlikeholdsbehov fremover, blant annet knyttet til ventilasjon, heis og tak. For å sikre bedre forutsigbarhet og styring foreslås det at styret utarbeider en samlet, skriftlig oversikt over framtidige vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utarbeide en skriftlig oversikt over framtidige vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov i sameiet for de neste 10–20 årene, med overordnet prioritering basert på tilstand og risiko, grove ikke-bindende kostnadsoverslag angitt som intervaller der det er mulig, samt en vurdering av finansiering og behov for langsiktig avsetning til vedlikeholdsfond. Oversikten legges frem for neste ordinære årsmøte til orientering og oppdateres årlig.

5.3 Ventilasjonsanlegg garasje

Innsender Karl Bernhof Malnes

Ventilasjonsanlegget fra leilighetene (utløpet i garasjen) spruter fett og hybelkaniner direkte ned på noen av bilene i garasjen uten synlig filtrering. Bilene blir tilgriset med fett og fastsittende støv.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innen 6 måneder om å sørge for at det blir gjort endringer i garasjen på innblåsinga fra ventilasjonsanlegget så anlegget ikke blåser støv og fett direkte ned på bilene det gjelder.

5.4 Renhold av garasjeanlegg

Innsender Karl Bernhof Malnes

Garasjeanlegget feies med feiemaskin én gang i året. Dette gir mye støv på biler, overflater og i boder. I tillegg blåses det støv inn i garasjen fra ventilasjonsanlegget, som leder avtrekksluft fra leilighetene ut i garasjen. En sjelden gang har det hendt at det ikke har blitt feid i det hele og store.

Vurdering:

Tørrfeing alene fjerner ikke finstøv og veisalt, og kombinert med ventilasjonsluft medfører dette vesentlig støvspredning og tilgrising av eiendeler i bodene. Våt vask/spyling er nødvendig for å oppnå reelt renhold og redusere ulemper for beboerne.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at garasjeanlegget rengjøres med våt vask/spyling minimum én gang per år. Tørrfeing kan benyttes som supplement, men ikke som eneste metode.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Randi Færevik, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Frode Solvang, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Valvo, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sindre Johan Vinje Antonsen, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Maria Helene Vinje Antonsen, Valgt fra 18.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styremedlemmer til styret

Styremedlem Frode Solvang har trukket seg fra sitt verv i styreperioden. Styret har vurdert styrets sammensetning og legger til grunn at styret fortsatt er beslutningsdyktig i henhold til vedtektene.

Det åpnes likevel for suppleringsvalg dersom årsmøtet ønsker det eller kandidater melder seg. Dersom ingen kandidater stiller til valg, foreslås det at styret fortsetter

med nåværende sammensetning og at vervet forblir vakant frem til ordinært valg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar orienteringen til etterretning.
Det gjennomføres suppleringsvalg dersom kandidater fremmes på årsmøtet.
Dersom ingen kandidater stiller, fortsetter styret med nåværende sammensetning frem til neste ordinære valgperiode.

6.2 Valg av varamedlem til styret.

Det skal velges ett varamedlem.

6.3 Valg av styremedlemmer til valgkomiteen.

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	376 576	458 955
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	87 181	37 869
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-113 299	-120 247
B. Endring arbeidskapital	-26 118	-82 378
C. Arbeidskapital	350 458	376 576
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	477 838	431 327
Kortsiktig gjeld	-127 379	-54 750
C Arbeidskapital	350 458	376 576

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 989 068	1 832 198	2 128 391	2 097 395
Sum leieinntekt		1 989 068	1 832 198	2 128 391	2 097 395
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	25 137	8 949	0	5 000
Sum annen inntekt		25 137	8 949	0	5 000
Sum inntekt		2 014 205	1 841 147	2 128 391	2 102 395
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	18 559
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	131 625
Driftskostnad					
Energikostnad		44 553	40 577	45 000	43 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	235 648	215 498	194 500	221 500
Kommunale avgifter/renovasjon		431 581	396 620	447 161	462 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 907	22 876	15 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 642	754	22 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	313 346	231 164	211 000	272 000
Revisjonshonorar		6 721	6 060	5 000	6 500
Forretningsførerhonorar		87 046	83 778	87 000	91 000
Andre honorar	8	11 150	20 827	10 000	6 000
Kontorkostnad		3 290	131	500	3 000
TV/bredbånd		210 107	232 125	196 000	207 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 823	3 671	0	1 000
Kontingenter og gaver		4 337	4 802	5 181	5 200
Forsikringer		171 780	145 574	167 500	188 000
Andre kostnader	9	16 804	11 756	10 000	17 000
Sum kostnad		1 684 836	1 530 313	1 529 942	1 710 384
Driftsresultat		329 369	310 834	598 449	392 011
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 662	25 781	0	0
Rentekostnad		269 850	298 746	274 338	255 761
Netto finansposter		242 188	272 965	274 338	255 761
Årsresultat		87 181	37 869	324 111	136 250
Overført sameiekapital		87 181	37 869	0	0
SUM OVERFØRINGER		87 181	37 869	0	0

Balanse 2025 Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		7 825	5 104
Kundefordringer		0	4 500
Andre kortsiktige fordringer		3 510	7 936
Forskuddsbetalte kostnader		111 820	112 193
Innestående konsernkonto og bank		354 683	301 594
Sum omløpsmidler		477 838	431 327
SUM EIENDELER		477 838	431 327

Balanse 2025 Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 402 581	-3 489 762
Sum opptjent egenkapital		-3 402 581	-3 489 762
Sum egenkapital	10	-3 402 581	-3 489 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 753 039	3 866 338
Sum langsiktig gjeld		3 753 039	3 866 338
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 338	53 229
Påløpne renter		22 041	1 521
Sum kortsiktig gjeld		127 379	54 750
Sum gjeld		3 880 418	3 921 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		477 838	431 327

Sted: _____

Dato: _____

Randi Færevik
Styreleder

Sindre Johan V inje Antonsen
Styremedlem

Thomas Valvo
Styremedlem

Frode Solvang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 228 b.nr 38 i Oslo kommune.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring polise nr. 81375642.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 259 436	1 120 530
3609 Leie parkering	76 092	45 180
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	242 592	242 592
3621 A konto ladeplass	15 732	15 732
3650 Innkrevde felleskostn. renter	267 993	294 894
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	127 223	113 270
Sum	1 989 068	1 832 198

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Flyttegebyr	9 900	4 500
3999 Andre inntekter	15 237	4 449
Sum	25 137	8 949

Konto 3999 gjelder mottatt oppgjør fra gjensidige forsikring, referanse 81375642,12

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	114 100

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	2 000	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	99 208	82 086
6340 Heisalarm	14 510	13 970
6361 Fast renhold	99 208	96 759
6362 Skadedyrtryddelse	4 150	4 126
6364 Matteleie	0	12 341
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	3 914
6392 Containerleie/tømming	13 641	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 932	503
Sum	235 648	215 498

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser, Bevar HMS, epost og SMS, mm	7 226	6 462
6490 Ladeanlegg	13 681	16 415
Sum	20 907	22 876

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 493	0
6552 Driftsmateriell	6 149	754
Sum	8 642	754

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	35 425	22 114
6603 Vedlikehold elektro	10 882	50 120
6605 Vedlikehold fellesanlegg	42 600	12 398
6611 Vedlikehold heiser	90 953	32 957
6617 Vedlikehold brannvernustyr	25 675	25 653
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	16 464
6641 Malerarbeider	15 164	904
6644 Fasade/balkonger	9 750	9 750
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	25 094
6648 Vedlikehold dører og porter	18 207	35 711
6663 Vedlikehold ventilasjon	64 690	0
Sum	313 346	231 164

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 600	10 990
6730 Teknisk honorar	4 550	9 838
Sum	11 150	20 827

Konto 6714 gjelder godkjenning av bruksoverlating, rådgivning og forvaltningstjenester.
Konto 6730 gjelder radonmåling.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	11 017	6 500
7719 Møter, div. styret	2 250	1 922
7770 Betalingskostnader	1 235	1 038
7772 Omkostninger inkasso	0	1
7773 Omkostninger innkreving	2 302	2 295
Sum	16 804	11 756

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 489 762	87 181	-3 402 581
Sum opptjent egenkapital	-3 489 762	87 181	-3 402 581
Sum egenkapital	-3 489 762	87 181	-3 402 581

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	83987179042
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 684 412
Lånesaldo 01.01:	3 866 338
Avdrag i perioden:	113 299
Lånesaldo 31.12:	3 753 039
Saldo 5 år frem i tid:	2 954 552

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987179042	1	130 763	130 763
	8	124 751	998 008
	1	123 248	123 248
	9	120 242	1 082 178
	1	81 163	81 163
	8	75 151	601 208
	10	73 648	736 480

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987179042 har første avdrag 30.01.2026 med kr 10 838	1	130 763	378
	8	124 751	360
	1	123 248	356
	9	120 242	347
	1	81 163	234
	8	75 151	217
	10	73 648	213

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Styreleder	Randi Færevik (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Sindre Johan Vinje Antonsen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Frode Solvang (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Thomas Valvo (sign.)	18.02.2026

Til årsmøtet i Sameiet Steenstrupsgate 8-10/Fossveien 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Steenstrupsgate 8-10/Fossveien 17 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-02 16:08:25 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Randi Færevik
Styremedlem, Frode Solvang
Styremedlem, Thomas Valvo
Styremedlem, Sindre Johan Vinje Antonsen
Varamedlem, Maria Helene Vinje Antonsen

Styret i Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975600815

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 består av 38 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 81375642. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Høyere renter og økning i kommunale avgifter, har medført at det er gjort få større investeringer i 2025. Likevel er det gjennomført tiltak for å øke trivsel og kvalitet i sameiet.

- Pergolaen i bakgården har blitt oljet.
- Vi hadde en vellykket dugnad 8. mai, med god mat og drikke.
- Sjøppel har blitt kjørt til gjenbruksstasjonen.
- Hull i veggen på siden av Steenstrups gate 8 er fylt igjen.
- Det ble oppdaget mye fukt i taket i garasjen. Vi forsøkte å fjerne himling, isolasjon og sopp, men måtte få profesjonell hjelp av HMS-hensyn.
- Langvegg i garasjen er tettet av firmaet Sealtech.
- Medio 2027 vil sameiet bytte bredbåndsleverandør til GlobalConnect, og da får alle leilighetene fibertilkobling.
- Sprekker i fasaden rundt garasjeport er tettet profesjonelt.
- Vi har levert ut radonmålere til alle leiligheter i 1. og 2. etg.
- Det har blitt foretatt rens og kontroll av ventilasjonsanlegget i sameiet.
- Ved årsskiftet ble det oppdaget en løs takstein på taket i Fossveien. Det ble foretatt en tilstandsvurdering av resten av taket, og det ble oppdaget lekkasje et par steder. Dette er reparert.

Inn- og utflyttinger medfører et informasjonsbehov. Derfor har styret laget en informasjonsbrosjyre. Alle boenheter har fått denne, og vi ønsker å dele den ut til samtlige nye beboere etter hvert som de flytter inn. Ellers bruker vi Facebook som vår informasjonskanal.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for

Sameiet Steenstrupsgt. 8-10/Fossveien 17,
(org. nr. 975 600 815)

Vedtektene ble først vedtatt på årsmøtet 28. februar 1998, videre endret på ordinært årsmøte 20.03.2012, 18.03.2013, 25.03.2014 og 29.04.2015. Vedtektene ble revidert på ekstraordinært årsmøtet 06.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov. Endret 04.04.2022. Sist endret 18.03.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Steenstrupsgt. 8-10/Fossveien 17.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet ligger i Oslo kommune på gnr 228, bnr. 38. Sameiet består av 39 seksjoner som utgjør 38 boligseksjoner med tilhørende boder, og 1 seksjon som består av garasjeanlegg med 24 garasjeplasser. De seksjonseierne som eier garasjeplass(er) har enerett til bruk av disse.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameierbrøk/teller som bygger på bruksenhetenes innbyrdes arealer. Bolignevner utgjør 2497 og garasjenevner 802, sum nevner 3299.

Tellerne i sameierbrøken er:

Snr.	1 B	54	Snr.	14 B	83	Snr.	27 B	49
«	2 B	82	«	15 B	83	«	28 B	49
«	3 B	87	«	16 B	50	«	29 B	80
«	4 B	50	«	17 B	50	«	30 B	80
«	5 B	50	«	18 B	83	«	31 B	49
«	6 B	83	«	19 B	83	«	32 B	49
«	7 B	83	«	20 B	49	«	33 B	80
«	8 B	50	«	21 B	49	«	34 B	80
«	9 B	50	«	22 B	80	«	35 B	49
«	10 B	83	«	23 B	49	«	36 B	49
«	11 B	83	«	24 B	49	«	37 B	80
«	12 B	50	«	25 B	80	«	38 B	80
«	13 B	50	«	26 B	80	«	39 G	802

1-3 Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet til beste for sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Eier av leilighet eller garasje plass og som leier denne ut plikter å informere både styret og forretningsfører om hvilke beboere som til enhver tid bor i leiligheten eller disponerer garasje plass. Dette inkluderer fullt navn, telefonnummer og e-postadresse. Eventuelle kostnader fra forretningsfører dekkes av eier av leiligheten.

(5) I forbindelse med salg, overtakelse eller utleie av en seksjon, skal det betales ett flyttegebyr til Sameiet. Beløpet skal innbetales Sameiet samtidig og i tillegg til eierskiftegebyr til forretningsfører, eller før ny leietaker/e flytter inn.

Flyttegebyr- NOK 900,- Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med slitasje, tilsmussing på bygning, byggets gjenstander og utstyr, samt oppføring av navn på ringeklokke etc.

Seksjonseier er pliktig til å pålegge sin leietaker å sette seg grundig i og følge Sameiets Vedtekter, husordensregler og branninstruks. Frakopling av egen røykdetektor er forbudt og ny tilkobling bekostes av seksjonseier.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Med bruksenhet menes foruten selve boligseksjonen, også boder som tilhører seksjonen, dører, vinduer/sprosser ut mot fasader og fri luft, balkonger (innvendig) samt garasje plass(er). Det samme gjelder sameiets fellesarealer.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjekjeller

4-1 Parkeringsplasser

Garasjeanlegget er en egen seksjon i sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien med garasjeplasser, boder og sykkeloppstillingsplass. Den enkelte garasjeplasseier skal sørge for at plassen er ryddig og ellers gjøre det som er nødvendig for å sikre best mulig adkomst til garasjeanlegget, herunder bodene.

Den enkelte garasjeeier er ansvarlig for betaling av felleskostnader knyttet til garasjeanlegget. Felleskostnadene beregnes etter metoden fastsatt i vedtektene punkt 51 (2).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Ved planlagt salg eller annen overdragelse av garasjeplass skal den enkelte seksjonseier varsle styret. Styret skal varsle de øvrige seksjonseiere om den mulige overdragelsen med sikte på utøvelse av forkjøpsrett, hvis dette kan være aktuelt, jfr. andre ledd.

Ved salg av garasjeplass kan enhver seksjonseier utøve forkjøpsrett dersom en seksjonseier ønsker å selge garasjeplassen til person som ikke er seksjonseier i sameiet. Forkjøpsretten utøves på de vilkår som er avtalt mellom selger og opprinnelig kjøper. Forkjøpsretten må senest utøves 14 dager etter at styret har varslet de øvrige seksjonseierne. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende av flere seksjonseiere, avgjøres rangen mellom disse ved ansiennitet/ eiertid i sameiet.

Denne bestemmelse (pkt. 4-2) kommer ikke til anvendelse der garasjeplass selges eller overdras på annen måte sammen med seksjon i sameiet.

Utleie av garasjeplass er tillatt, også til personer utenfor sameiet. Garasjeplasseier plikter uansett å påse at leietaker overholder reglene i pkt. 4-1. Oppslag med tilbud om utleie eller ønske om leie av garasjeplass kan gjøres på sameiets oppslagstavler.

4-3 Boder

Det skal ikke oppbevares brannfarlige gjenstander i bodene. Bodene skal låses og for øvrig holdes i tilstrekkelig god stand. Sameiet, ved styret, har rett til å tømme boder som er til sjenanse for seksjonseiere/beboere etter 30 dagers skriftlig forutgående varsel, samt rett til å kreve kostnadsdekning fra bodeier for dette.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En garasjeplasseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Av de totale fellesutgifter skal 96 % fordeles på bolignevner som utgjør 2497, og 4 % på garasjenevner som utgjør 802. De 4 % som gjelder garasjenevner skal fordeles mellom garasjeplasseiere og andre sameiere slik at en garasjeplasseiers andel pr. garasjeplass er dobbelt så stor som andelen til en sameier uten garasjeplass.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og minst ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Kameraovervåkning

Det kan monteres system for kameraovervåkning i sameiets fellesanlegg, enten ved ordinær kameraovervåkning eller ved falske modeller (dummy-kameraer). Sameiermøtet skal avgjøre om fellesarealene skal overvåkes, og på hvilke måter dette skal foregå.

Vedtak om kameraovervåkning kan treffes for en periode på maksimalt tre år av gangen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 11.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 onsdag 11.03.2026 kl. 18:00 - Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, rom 702A).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Frode Solvang

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 131 500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om vedtektsendring: Ny § 3-3 om brannsikkerhet ved romvis utleie og vesentlig endret bruk

Styret har ansvar for å forvalte eiendommen på en forsvarlig måte og ivareta sikkerheten for alle beboere. I senere tid har styret erfart at enkelte seksjoner benyttes til utleie til flere personer eller romvis utleie (hyblifisering). Slik bruk kan medføre økt personbelastning, endrede rømningsforhold og generelt forhøyet brannrisiko sammenlignet med ordinær bruk av en boligseksjon.

Etter eierseksjonsloven står seksjonseier i utgangspunktet fritt til å bruke og leie ut sin seksjon, så lenge bruken ikke påfører andre seksjonseiere skade eller urimelig ulempe. Samtidig har seksjonseier ansvar for at egen bruksenhet oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Styret mener det er behov for en tydeligere regulering i vedtektene som:

- - presiserer seksjonseiers ansvar for brannsikkerhet,
 - innfører meldeplikt til styret ved romvis utleie eller annen vesentlig endret bruk,
 - gir styret hjemmel til å pålegge nødvendige og forholdsmessige brannsikkerhetstiltak der bruken av seksjonen tilsier dette.

Formålet med forslaget er å ivareta forsvarlig brannsikkerhet i sameiet, uten å begrense ordinær utleie av en hel boligseksjon.

Styrets vurdering

Styret vurderer at romvis utleie og annen vesentlig endret bruk av seksjoner kan øke risikoen for brann og gjøre evakuering mer krevende. En vedtektsbestemmelse vil gi forutsigbare rammer og et tydelig rettslig grunnlag for oppfølging av brannsikkerheten i slike tilfeller.

Bestemmelsen er ment å ligge innenfor rammene av eierseksjonsloven og sameiets

gjeldende vedtekter om bruk av seksjon og mislighold. Eventuelle pålegg fra styret skal være saklige, nødvendige og forholdsmessige ut fra den konkrete risikoen i den enkelte seksjon.

Styret foreslår derfor å tilføye en ny bestemmelse i vedtektene kapittel 3 om bruk av bruksenheten.

Vedtaket gjelder endring av vedtektene og krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene ved å tilføye ny § 3-3 med følgende ordlyd:

§ 3-3 Brannsikkerhet ved romvis utleie og vesentlig endret bruk

- (1) Seksjonseieren skal sørge for at bruksenheten til enhver tid oppfyller gjeldende offentlige krav og alminnelige sikkerhetskrav til brannsikkerhet, herunder krav til røykvarslere, slukkeutstyr og frie rømningsveier.
 - (2) Dersom bruksenheten benyttes til romvis utleie, hyblifisering eller annen bruk som medfører vesentlig økt personbelastning sammenlignet med ordinær boligbruk, skal seksjonseieren påse at brannsikkerheten er tilpasset den faktiske bruken.
 - (3) Seksjonseieren skal skriftlig melde fra til styret før bruksenheten tas i bruk på en måte som nevnt i annet ledd. Meldeplikten gjelder ikke ved ordinær utleie av hele bruksenheten til én husstand.
 - (4) Dersom bruken av bruksenheten etter styrets vurdering medfører en særskilt økt brannrisiko, kan styret pålegge nødvendige og forholdsmessige tiltak for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet. Slike tiltak kan for eksempel omfatte krav om seriekoblede røykvarslere, **koblet til vårt felles brannvarslingssystem**. Nødvendig utstyr bestilles via styret eller den styret utpeker. Kostnader til slikt utstyr, installasjon og eventuelt vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier.
 - (5) Seksjonseieren skal på forespørsel fra styret dokumentere at nødvendige eller pålagte brannsikkerhetstiltak er etablert innen en rimelig frist fastsatt av styret.
 - (6) Manglende etterlevelse av bestemmelsen kan anses som mislighold og følges opp etter reglene i eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser om mislighold.
- Bestemmelsen inntas som ny § 3-3 i vedtektenes kapittel 3 «Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer».

Enstemmig vedtatt.

5.2 Vedlikeholdsplan for sameiets fellesarealer og tekniske anlegg

Innsender Karl Bernhof Malnes

Det er kjent at det vil oppstå større vedlikeholdsbehov fremover, blant annet knyttet til ventilasjon, heis og tak. For å sikre bedre forutsigbarhet og styring foreslås det at styret utarbeider en samlet, skriftlig oversikt over framtidige vedlikeholdsbehov.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Styret er i gang med dette.

5.3 Ventilasjonsanlegg garasje

Innsender Karl Bernhof Malnes

Ventilasjonsanlegget fra leilighetene (utløpet i garasjen) spruter fett og hybelkaniner direkte ned på noen av bilene i garasjen uten synlig filtrering. Bilene blir tilgriset med fett og fastsittende støv.

Vedtak:

Styret ser på dette og skal finne en løsning innen 12 måneder.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Renhold av garasjeanlegg

Innsender Karl Bernhof Malnes

Garasjeanlegget feies med feiemaskin én gang i året. Dette gir mye støv på biler, overflater og i boder. I tillegg blåses det støv inn i garasjen fra ventilasjonsanlegget, som leder avtrekksluft fra leilighetene ut i garasjen. En sjelden gang har det hendt at det ikke har blitt feid i det hele og store.

Vurdering:

Tørrfeing alene fjerner ikke finstøv og veisalt, og kombinert med ventilasjonsluft medfører dette vesentlig støvspredning og tilgrising av eiendeler i bodene. Våt vask/spyling er nødvendig for å oppnå reelt renhold og redusere ulemper for beboerne.

Vedtak:

Styret vil se på ulike løsninger.

Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer til styret

Styremedlem Frode Solvang har trukket seg fra sitt verv i styreperioden. Styret har vurdert styrets sammensetning og legger til grunn at styret fortsatt er beslutningsdyktig i henhold til vedtektene.

Det åpnes likevel for suppleringsvalg dersom årsmøtet ønsker det eller kandidater melder seg. Dersom ingen kandidater stiller til valg, foreslås det at styret fortsetter med nåværende sammensetning og at vervet forblir vakant frem til ordinært valg.

Vedtak:

Frode Solvang fortsetter perioden sin.

Ble valgt: Thomas Valvo for for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem til styret.

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Asbjørn Arnestad for 1 år.

6.3 Valg av styremedlemmer til valgkomiteen.

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen.

Vedtak:

Asbjørn Arnestad og Hans Bastian Borg ble valgt for 2 år.

/s/Ane Bergseth /s/Frode Solvang

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2026

Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Tirsdag 12.05.2026 kl. 16:30

Bakhagen i Sameiet, Steenstrupsgate 8/ Fossvn 17

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Ekstra Ordinært Årsmøte

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 16:30 - Bakhagen i Sameiet, Steenstrupsgate 8/
Fossvn 17

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Andre saker

2.1 Forslag til vedtektsendring – styrets sammensetning (§ 8-1)

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Andre saker

2.1 Forslag til vedtektsendring – styrets sammensetning (§ 8-1)

Sameiets vedtekter § 8-1 regulerer styrets sammensetning. Styret har erfart at dagens ordlyd og praksis ikke gir tilstrekkelig fleksibilitet og robusthet i styrearbeidet, særlig ved frafall av styremedlemmer i perioden.

På bakgrunn av dette foreslår styret å tydeliggjøre og justere bestemmelsen slik at sameiet sikres et tilstrekkelig antall styremedlemmer for forsvarlig drift og kontinuitet.

Gjeldende bestemmelse (§ 8-1 (1)):

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og minst ett varamedlem.

Forslag til ny bestemmelse (§ 8-1 (1)):

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og minst to styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

Vedtaket krever minst 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 8-1 (1) :

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og minst to styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17 tirsdag 12.05.2026 kl. 16:30 - Bakhagen i Sameiet, Steenstrupsgate 8/ Fossvn 17.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Færevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Ble valgt: Sindre Johan Vinje Antonsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karl Bernhof Malnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Andre saker

2.1 Forslag til vedtektsendring – styrets sammensetning (§ 8-1)

Sameiets vedtekter § 8-1 regulerer styrets sammensetning. Styret har erfart at dagens ordlyd og praksis ikke gir tilstrekkelig fleksibilitet og robusthet i styrearbeidet, særlig ved frafall av styremedlemmer i perioden.

På bakgrunn av dette foreslår styret å tydeliggjøre og justere bestemmelsen slik at sameiet sikres et tilstrekkelig antall styremedlemmer for forsvarlig drift og kontinuitet.

Gjeldende bestemmelse (§ 8-1 (1)):

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og minst ett varamedlem.

Forslag til ny bestemmelse (§ 8-1 (1)):

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og minst to styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

Vedtaket krever minst 2/3 flertall

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien 17

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Færevik (sign.)	01.06.2026
Protokollvitne	Karl Bernhof Malnes (sign.)	04.06.2026

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STEENSTRUPSGATE 8/ FOSSVEIEN 17

Sist oppdatert mars 2022.

1. Hvorfor har vi husordensregler, og hvem gjelder de for?

Vi har husordensregler for å sikre at alle opplever et godt bomiljø og for å bidra til at alle tar hensyn til hverandre. Husordensreglene har som mål at ingen av beboerne skal plages unødvendig, for eksempel av støy eller lukt. Samtidig skal reglene gi minst mulig begrensninger for beboerne.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne av leilighetene er ansvarlig for å følge reglene. Eierne er også ansvarlig for at alle som oppholder seg i bygget følger reglene, dette inkluderer leietakere og besøkende.

‘Beboer’ i disse husordensreglene betyr både eier av leiligheten og alle som bor fast eller midlertidig i en leilighet.

2. Når skal det være stille?

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 06:00, alle ukedager. I dette tidsrommet skal det ikke være høylytte fester eller selskap. Inkludert høylytt prating på balkongene.

Vi bor i en bygård hvor det er lytt mellom leilighetene. Derfor oppfordrer vi alle til å ta hensyn til hverandre og begrense unødvendig støy og lyder som er skjemmende for naboer.

Dersom du skal utførende støyende arbeid, pusse opp, flytte inn eller ut oppfordrer vi til å varsle naboer i rimelig tid slik at det er mulig å forberede seg på dette. Bruk gjerne oppslagstavlene og vår Facebook-gruppe til dette.

Ellers minner vi om «Lov om helligdager og helligdagsfred».

Dersom du opplever at et nabo støyer ber vi deg ta direkte kontakt med den det gjelder. Ved gjentakende støy ber vi deg ta kontakt med styret skriftlig på e-post.

3. Bruk av leilighetene

Beboerne skal sørge for:

- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- På grunn av ventilasjonssystemets oppbygging ber vi alle beboere om ikke å bruke ventilator på kjøkken med motor siden dette gir matlukt i andre leiligheter.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett er åpne, for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Husk ventiler i vinduer for god sirkulasjon.
- Å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Eieren skal søke styret om lov til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer. For eksempel å montere noe fast på ytterveggen eller balkongen.

4. Bruk av fellesarealene

Fellesarealer er alle områder som ikke er beboernes egne leiligheter. Disse reglene gjelder:

- Fellesdører skal alltid være lukket og låst. Viktig med tanke på tyveri og brann.
- Ingen søppel eller gjenstander skal plasseres på gulvet i søppelrommet utenfor søppeldunkene.
- Ingen gjenstander skal plasseres i trappeoppgangene.
- Sykler skal bare parkeres i sykkelparkeringene i bakgården og i garasjen.

Vi oppfordrer også alle til:

- Å bidra til å holde det rent og ryddig i bakgården og på fellesarealene.
- Å kildesortere i henhold til Oslo kommunes regler, inkludert å brette papp/papir før det kastes, og pakke søppel inn i plastposer med dobbel knute.
- Å holde dørene til søppelrommene lukket.

5. Bruk av garasjen

- Lag plass til alle som skal forbi eller som skal parkere ved siden av.
- Hvis ikke garasjeporten lukkes, kontakt styret. Denne skal være lukket.
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i garasjen.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider.
- I garasjen er det ikke tillatt å lagre gjenstander annet enn i boder. Unntak kan skje med skriftlig tillatelse fra styret i enkelttilfeller.

6. Bruk av bodene

De fleste har enten en bod i garasjen eller på loftet.

Loftet:

- Alle bodene skal være lukket og låst.

- Slå av lyset.
- Lukke døren etter deg.
- På loftet er det ikke tillatt å lagre gjenstander annet enn i boder. Unntak kan skje med skriftlig tillatelse fra styret i enkelttilfeller.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet så lenge dyreieren følger disse reglene for dyrehold. Hvis noen beboere er allergiske mot dyret, skal dyreieren ta spesielt hensyn til dette.

Alle beboere kan sende inn klage om andres dyr til styret. Styret vil snakke med begge parter og prøve å finne løsninger som passer for alle.

8. Brannvern

Sameiet er ansvarlig for røykvarslere i fellesarealer.

Det er montert felles anlegg med røykvarsler i alle leiligheter. Styret vedlikeholder disse, men det er opptil beboer å sørge for at disse ikke utløses unødvendig og generelt holde enkelt vedlikehold (fjerning av støv).

Beboer plikter å sette seg inn i brannvarslingssystemet. Informasjon finnes i oppgangen til Steenstrups gate 8 sammen med hovedtavle.

Brannslukningsapparatet skal være lett tilgjengelig.

9. Hva skjer hvis noen bryter husordensreglene?

Hvis du opplever at noen bryter husordensreglene ber vi deg ta det opp med vedkommende. Ved gjentakende mislighold gir du beskjed om dette til styret skriftlig på e-post.

Ved akutt og svært støyende eller farlig adferd ber vi deg ta kontakt med politiet.

10. Oppdatering av husordensreglene

Beboere kan sende inn forslag om å oppdatere husordensreglene til styret. Nye husordensregler skal vedtas på årsmøte i sameiet.

VEDTEKTER

for

Sameiet Steenstrupsgt. 8-10/Fossveien 17,
(org. nr. 975 600 815)

Vedtektene ble først vedtatt på årsmøtet 28. februar 1998, videre endret på ordinært årsmøte 20.03.2012, 18.03.2013, 25.03.2014 og 29.04.2015. Vedtektene ble revidert på ekstraordinært årsmøtet 06.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov. Endret 04.04.2022, 18.03.2024, 11.03.2026. Sist oppdatert 12.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Steenstrupsgt. 8-10/Fossveien 17.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet ligger i Oslo kommune på gnr 228, bnr. 38. Sameiet består av 39 seksjoner som utgjør 38 boligseksjoner med tilhørende boder, og 1 seksjon som består av garasjeanlegg med 24 garasjeplasser. De seksjonseierne som eier garasjeplass(er) har enerett til bruk av disse.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameierbrøk/teller som bygger på bruksenhetenes innbyrdes arealer. Bolignevner utgjør 2497 og garasjenevner 802, sum nevner 3299.

Tellerne i sameierbrøken er:

Snr.	1 B	54	Snr.	14 B	83	Snr.	27 B	49
«	2 B	82	«	15 B	83	«	28 B	49
«	3 B	87	«	16 B	50	«	29 B	80
«	4 B	50	«	17 B	50	«	30 B	80
«	5 B	50	«	18 B	83	«	31 B	49
«	6 B	83	«	19 B	83	«	32 B	49
«	7 B	83	«	20 B	49	«	33 B	80
«	8 B	50	«	21 B	49	«	34 B	80
«	9 B	50	«	22 B	80	«	35 B	49
«	10 B	83	«	23 B	49	«	36 B	49
«	11 B	83	«	24 B	49	«	37 B	80
«	12 B	50	«	25 B	80	«	38 B	80
«	13 B	50	«	26 B	80	«	39 G	802

1-3 Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under sameiet til beste for sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som f

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Eier av leilighet eller garasjeplass og som leier denne ut plikter å informere både styret og forretningsfører om hvilke beboere som til enhver tid bor i leiligheten eller disponerer garasjeplass. Dette inkluderer fullt navn, telefonnummer og e-postadresse. Eventuelle kostnader fra forretningsfører dekkes av eier av leiligheten.

(5) I forbindelse med salg, overtakelse eller utleie av en seksjon, skal det betales ett flyttegebyr til Sameiet. Beløpet skal innbetales Sameiet samtidig og i tillegg til eierskiftegebyr til forretningsfører, eller før ny leietaker/e flytter inn.

Flyttegebyr- NOK 900,- Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med slitasje, tilsmussing på bygning, byggets gjenstander og utstyr, samt oppføring av navn på ringeklokke etc.

Seksjonseier er pliktig til å pålegge sin leietaker å sette seg grundig i og følge Sameiets Vedtekter, husordensregler og branninstruks. Frakopling av egen røykdetektor er forbudt og ny tilkobling bekostes av seksjonseier.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Med bruksenhet menes foruten selve boligseksjonen, også boder som tilhører seksjonen, dører, vinduer/sprosser ut mot fasader og fri luft, balkonger (innvendig) samt garasjeplass(er). Det samme gjelder sameiets fellesarealer.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 3-3 Brannsikkerhet ved romvis utleie og vesentlig endret bruk

(1) Seksjonseieren skal sørge for at bruksenheten til enhver tid oppfyller gjeldende offentlige krav og alminnelige sikkerhetskrav til brannsikkerhet, herunder krav til røykvarslere, slukkeutstyr og frie rømningsveier.

(2) Dersom bruksenheten benyttes til romvis utleie, hyblifisering eller annen bruk som medfører vesentlig økt personbelastning sammenlignet med ordinær boligbruk, skal seksjonseieren påse at brannsikkerheten er tilpasset den faktiske bruken.

(3) Seksjonseieren skal skriftlig melde fra til styret før bruksenheten tas i bruk på en måte som nevnt i annet ledd. Meldeplikten gjelder ikke ved ordinær utleie av hele bruksenheten til én husstand.

(4) Dersom bruken av bruksenheten etter styrets vurdering medfører en særskilt økt brannrisiko, kan styret pålegge nødvendige og forholdsmessige tiltak for å ivareta forsvarlig brannsikkerhet. Slike tiltak kan for eksempel omfatte krav om seriekoblede røykvarslere, **koblet til vårt felles brannvarslingssystem**. Nødvendig utstyr bestilles via styret eller den styret utpeker. Kostnader til slikt utstyr, installasjon og eventuelt vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier.

(5) Seksjonseieren skal på forespørsel fra styret dokumentere at nødvendige eller pålagte brannsikkerhetstiltak er etablert innen en rimelig frist fastsatt av styret.

(6) Manglende etterlevelse av bestemmelsen kan anses som mislighold og følges opp etter reglene i eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser om mislighold. Bestemmelsen inntas som ny § 3-3 i vedtektenes kapittel 3 «Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer».

4. Garasjekjeller

4-1 Parkeringsplasser

Garasjeanlegget er en egen seksjon i sameiet Steenstrupsgate 8-10/ Fossveien med garasjeplasser, boder og sykkeloppstillingsplass. Den enkelte garasjeplassseier skal sørge for at plassen er ryddig og ellers gjøre det som er nødvendig for å sikre best mulig adkomst til garasjeanlegget, herunder bodene.

Den enkelte garasjeeier er ansvarlig for betaling av felleskostnader knyttet til garasjeanlegget. Felleskostnadene beregnes etter metoden fastsatt i vedtektene punkt 51 (2).

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Ved planlagt salg eller annen overdragelse av garasjeplass skal den enkelte seksjonseier varsle styret. Styret skal varsle de øvrige seksjonseiere om den mulige overdragelsen med sikte på utøvelse av forkjøpsrett, hvis dette kan være aktuelt, jfr. andre ledd.

Ved salg av garasjeplass kan enhver seksjonseier utøve forkjøpsrett dersom en seksjonseier ønsker å selge garasjeplassen til person som ikke er seksjonseier i sameiet. Forkjøpsretten utøves på de vilkår som er avtalt mellom selger og opprinnelig kjøper.

Forkjøpsretten må senest utøves 14 dager etter at styret har varslet de øvrige seksjonseierne. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende av flere seksjonseiere, avgjøres rangen mellom disse ved ansiennitet/ eiertid i sameiet.

Denne bestemmelse (pkt. 4-2) kommer ikke til anvendelse der garasje plass selges eller overdras på annen måte sammen med seksjon i sameiet.

Utleie av garasje plass er tillatt, også til personer utenfor sameiet. Garasjeplass eier plikter uansett å påse at leietaker overholder reglene i pkt. 4-1. Oppslag med tilbud om utleie eller ønske om leie av garasje plass kan gjøres på sameiets oppslagstavler.

4-3 Boder

Det skal ikke oppbevares brannfarlige gjenstander i bodene. Bodene skal låses og for øvrig holdes i tilstrekkelig god stand. Sameiet, ved styret, har rett til å tømme boder som er til sjenanse for seksjonseiere/beboere etter 30 dagers skriftlig forutgående varsel, samt rett til å kreve kostnadsdekning fra bodeier for dette.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En garasjeplass eier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Av de totale fellesutgifter skal 96 % fordeles på bolignevner som utgjør 2497, og 4 % på garasjenevner som utgjør 802. De 4 % som gjelder garasjenevner skal fordeles mellom garasjeplasseiere og andre sameiere slik at en garasjeplasseiers andel pr. garasjeplass er dobbelt så stor som andelen til en sameier uten garasjeplass.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og minst to styremedlemmer, samt minst ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- A. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- B. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- C. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- D. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- E. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- F. endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Kameraovervåkning

Det kan monteres system for kameraovervåkning i sameiets fellesanlegg, enten ved ordinær kameraovervåkning eller ved falske modeller (dummy-kameraer). Sameiermøtet skal avgjøre om fellesarealene skal overvåkes, og på hvilke måter dette skal foregå. Vedtak om kameraovervåkning kan treffes for en periode på maksimalt tre år av gangen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

Gnr. 228 Bnr. 38

Fossveien 17A+B

Jnr. 1986-2066

Boligblokk

TILSYNSOMSLAG

Sil: T. turnholt

Anchorword

Bakerstenen 13, 1349 Ryklain

7/5 PC



1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningssnr.	Løpenr.	Utfyllingsdato	Brukerid
		81035628		24/01/1986	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning	Dato for igangsetting	Dato for tatt i bruk	Status	På/tilbygg
	2/11/01	19.86	30/06/1987	3.005/19.88	28
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre	Byggherrens navn			
	A	A/S Fossvn. 17A/B y/k. Nordstua			
Maks. antall kryss	Byggherrens adresse	Postnr.	Poststed		
	Boks 126	1360	Nesbru		
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner			
		☐ 1 Tre ☐ 2 Lett- ☒ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet			
(3)	Horisontale bærekonstruksjoner	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett- ☒ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet			
(3)	5 Materiale i yttervegger	☐ 1 Tre ☐ 2 Lett- ☒ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet			
(1)	6 Fundamentering	☐ 1 Grunnmur ☐ 2 Bankett/ ☐ 3 Påler ☒ 9 Annet			
(1)	7 Vannforsyning	☒ Tilknyttet 1 off. vannverk ☐ Tilknyttet 2 privat vannverk			
		☐ Annen privat vannfor- ☐ Annen privat vannfor- ☐ 3 syning innlagt vann ☐ 4 syning ikke innlagt vann			
(1)	8 Oppvarming	☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr- ☐ 2 Oljefyr- ☒ 3 El ☐ 4 anlegg/ ☐ 5 Oljefyr/anlegg/ved			
		☐ 6 ildsted/el ☐ 7 ildsted/ved ☐ 8 El/ved ☐ 9 Annet			
	9 Eiendommens registernr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
		228	38		
	10 Koordinater	Kartplate	Koordinatsystem		
		X-koordinat	Y-koordinat		
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7pos.)
		d	86/2066		

12. Etasjer/arealer/ant. boliger				
Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annen enn bolig	Bruksareal totalt
V2		799		799
V1		799		799
01	3	264		264
02	4	264		264
03	4	264		264
04	5	264		264
05		256		256
		2910		2910
Sum	16	2646		2646

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken	Antall	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festnr.	Evt. under-nummer
0101	56	2	1	1	1	Fossvn. 17A og 17B			
0102	56	2	1	1	1				
0103	66	3	1	1	1				
0201	66	3	1	1	1				

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	☐ 1 Elv/bekk ☐ 2 Innsjø ☐ 3 Cisterne ☐ 4 Borebrønn ☐ 5 Vanlig brønn					
(1)	16 Kloakk	☐ 1 Off.kloakk ☐ 2 Privat kloakk ☐ 3 Ikke tilknyttet kloakk					
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	☐ 1 Infiltrasjons- ☐ 2 Lukket ☐ 3 Sandfilter ☐ 9 Andre					
	18 Sanit.utstyr Heiser Røkløp	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall røkløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renova-sjon	☐ 1 Offentlig ☐ 2 Felles/privat ☐ 3 Ikke felles					

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Br 283m² sum 3082m² herav garasje 1748m²

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19^{xii} 0561 Oslo 5 *68 30 40

Byggemelding 1

J.nr.

for nybygg og større arbeider

Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsoppl.	Byggeplassens adresse Fossveien 17A og 17B		Gårdsnr. 228	Bruksnr. 38 og 39	Parsellnr.																
	Byggherre A/S Fossveien 17A/B, v/Knut Nordstaa		Adresse og telefonnr. Boks 126, 1360 NESBRU - Tlf. 845280																		
Oppl. om. arb.	Byggemelder Arkitekt MNAL Jørn Eskeland		Adresse og telefonnr. Nesv. 13, 1344 HASLUM - Tlf.: 591012																		
	Arbeidets art (seft x) ☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Omt.vgging ☐ Hovedrep. Annet:																				
Bilag	Bygningens art: (seft x) ☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☐ Rel.kehus ☒ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb. Materialer ☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg. ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet: ☒ Tre ☐ Mur ☐ Betong ☒ Annet																				
	Følgende tegninger vedligger: Situasjonsskart, mål 1:500 Plan 5. etasje, mål 1:100 Garasjeplan 1.kjeller, mål 1:100 Snitt, mål 1:100 Garasjeplan 2.kjeller, mål 1:100 Fasade Fossv., mål 1:100 Plan 1.etasje, mål 1:100 Fasade mot bakgård, mål 1:100 Plan 2. og 3.etasje, mål 1:100 Plan 4.etasje, mål 1:100																				
Nabovarsel	De på situasjonsskartet oppførte naboer og gjenboere er varslet: Kvittering fra nabo eller postvesenet vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.																				
	Eiendom Fossv. 14 - 228/35 Fossv. 15 - 228/36 Fossv. 16 - 228/37 Fossv. 19 - 228/40 Helgesensg. 2 - 228/67 Steenstrupsg. 6 - 228/396		Navn Brødr. Hjortese Hans Richard Hansen Fossv. 16 Borettslaget USBL Andenæs Eiendom A/S Bjørg og Asbjørn Bergsland Steenstrupsg. Borettslaget																		
Dispensasjonssøknad	Det søkes unntak fra:		i anledning:																		
	Bygn.vedtektenes §: Byggeforskr. kap. § pkt.		OSLO BYPLANKONTOR 003501 22.MAJ.06 BIL.NR. 2/3																		
Opplysninger for statistikk og gebyrberegning	Brutto areal:		Utfylles av bygningskontrollen		Antall leiligh.		Antall rom pr. leilighet		Med dusj/bad		Fyring: E O S		Brutto areal av kontorer, butikker osv.								
	Bruksrom 1) i kjeller m ²		m ²				rom + kj.						Kontorer: m ²								
	Kjeller 1.*		427,1		429,4		6		2+kj.				Butikker: m ²								
	Underetasje kjeller 2.*		427,1		429,4		5		3+kj.				Industri lokaler: m ²								
	1. etasje **		253,0		275,7		2		4+kj.				Uthus: m ²								
	2. "		284,3		275,7		3		5+kj.				Garasjer: m ²								
	3. "		284,3		275,7																
	4		284,3		275,7				1 rom + tekj.				Bottete: m ²								
	5		276,8		275,7				1 rom + f. kj.												
	6								enkeltrom												
7												Antall verdi av byggearbeide, eksklusive rom:									
Sum br. areal m ²		2236,9		2237,3		Sum leiligh. 16		Samlet ant. rom (ikke kj.)													
Uthus, garasje m ²		m ²		Bygn.gnb. kr.		1		2		3		4		5		6		7		8	
Påvisn		Gravetill		Påv.gnb. kr.		1		2		3		4		5		6		7		8	

* Inkl.kjørerampe, trapp, boder og garasje.

** Inkl.kiosk, søppelrom, sykkelbod og fellesbod.

20% = 25699 + 6500 = 32197
 30% = 11813
 = 11013

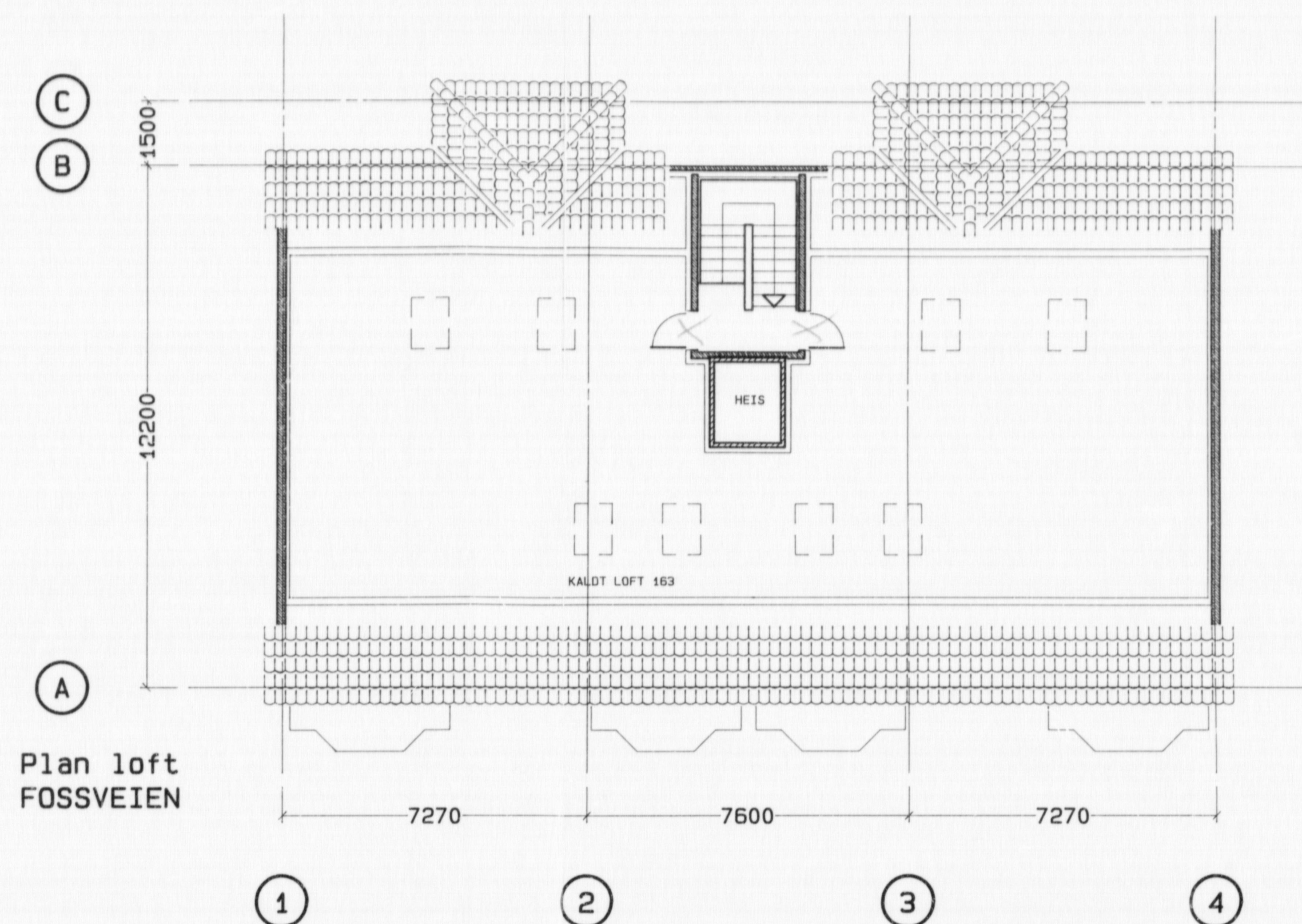
TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtekt for Oslo § 93 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBSKRIVELSE:

1.	Grunnens beskaffenhet: Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statistiske beregninger, se pkt. 16.	Grunnundersøkelser rekvireres. Løsmasser av midlere fasthet.
2.	Fundamentering: Utførelsesmåte, evt. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statistiske beregninger, se pkt. 16.	Stripefundamentering på løsmasser, evt. fjell.
3.	Grunnmur: Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	Armert betong, varierende tykkelse. Skumplastisolasjon under terreng, yttersjikt av fibersement.
4.	Yttervegg: Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	Yttervegg gavl: 180 mm armert betong, 50 mm Isopor. Yttervegg mot gate og bakgård: 250 mm Leca, pusset både ut- og innvendig.
5.	Innvendige bærevegger: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	180 mm betong: A 120 1A - teoretisk, 55 dBA. Ikke bærende leilighetsskillevegger: Tilsvarende A 120 1A, 55 dBA.
6.	Trapperomsvegger: Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	Som pkt. 5.
7.	Andre innvendige vegger: Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	70 mm stål/tre stenderverk, 13 mm gips begge sider.
8.	Kjellergulv: (NB. Oppholdsrom.)	2. (nederste) kjeller: Komprimert kull, avretting med gras, 60 mm skumplast 60 mm nettarmert påstøp. 1. kjeller 200 mm armert betong 60 mm nettarmert påstøp.
9.	Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	Nedhengt bæresystem i stål/aluminium, 50 mm mineralullsplater glassfiberarmert, 150 mm mineralull forskutte skjøter, 200 mm armert betong sparkel, vinylfilt.
10.	Andre etasjeskillere: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	200 mm armert betong, sparkel. vinylfilt.
11.	Øverste etasjeskiller: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	200 mm armert betong, 200 mm steinull A plate m. papir som vindtetting.

12.	Takkonstruksjon og tekking: Materieler, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmoisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse nedenfra og opp.)	98 x 98 mm stolper som understøttelse for åser. 98 x 98 mm, 48 x 178 mm sperr, taktro av kryssfinér, not og fjær (A 525-861) underlagspapp, sløyfer og taklekter, tegl eller betongtakstein.
13.	Oppbygg over tak: Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	
14.	Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasade-framspring: Materieler, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkshøyde.	Betongdekke 200 mm m. fall, rekkverk i jern, innfelte plater, brystningshøyde 90 cm.
15.	Innvendige trapper: Materieler, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkshøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. Utvendige trapper:	Plass-støpte repostrapper - syntetisk gummibelegg i trinn.
16.	Vinduer: Materieler, konstruksjon. Det må spesielt redegjøres for ferefri pusling av vinduer.	Innadsstående, to-veis-svingende, k-verdi for 2-lags isolasjonsglass, 2,7 Kcal/m² h°C, karm og ramme i impregnert furu.
17.	Spesielle konstruksjoner: Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
18.	Drenering:	Dreneres til ledningsnett i tilliggende gate.
19.	Sanitæranlegg: Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	Særskilt melding innsendes.
20.	Rom til vask og tørk av tøy: For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	
21.	Ventilasjonsanlegg: Kurt beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	Individuell mekanisk ventilasjon, spalteventiler i vinduer, særskilt melding innsendes.
22.	Oppvarmingssystem: Piper og ildsteder: Materieler, konstr., dimensjoner. Ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Peiser må utføres etter godkjent skjemategning.	☐ ovnstyring ☒ elektrisk ☐ sentralanl. (meldes særskilt til Oslo brannvesen).



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3-1-03-1987

21

REV. REV. OMFATTER DAT./SIGN

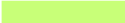
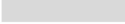
BP Construction
INFO-RAMA, SANDVIKSV. 184, 1301 SANDVIKA
Tlf: 54 27 87 - 54 28 42
ENTREPRISESTYRING-BYGGADMINISTRASJON

BYGGHERRE
2 KR EIENDOMMER A/S
OPPDAG: FOSSV. 17A/17B, STEENSTRUPSGT. 8/10
G. NR. 228 BR. NR. 36, 39, 39B, 400
BOLIGBLOKKER M/PARKERING

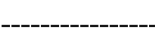
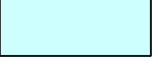
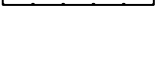
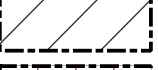
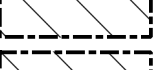
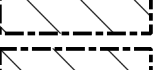
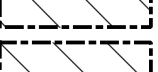
OMFATTER
**Plan 1. etg-loft
Fossveien 17A-17B**

TEGN. DATO SE/10. 02. 87	KONTR.	ANSV.	PROSJ. NR.
MALESTOKK	TEGN. NR.	FAG	
1: 100	A010	A	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Bygning som forutsettes revet
	72 - Felles lekeareal		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	1110 - Boligbebyggelse		
	2014 - Gatetun		
	2080 - Parkering		
	2140 - Vann- og avløpsnett		
	3020 - Naturområde		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	6600 - Naturområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

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



Dato: 15.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534931
Deres ref: 9286130

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 38.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 38.

GNR. 228 BNR. 38

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.05.1872.

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

855 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

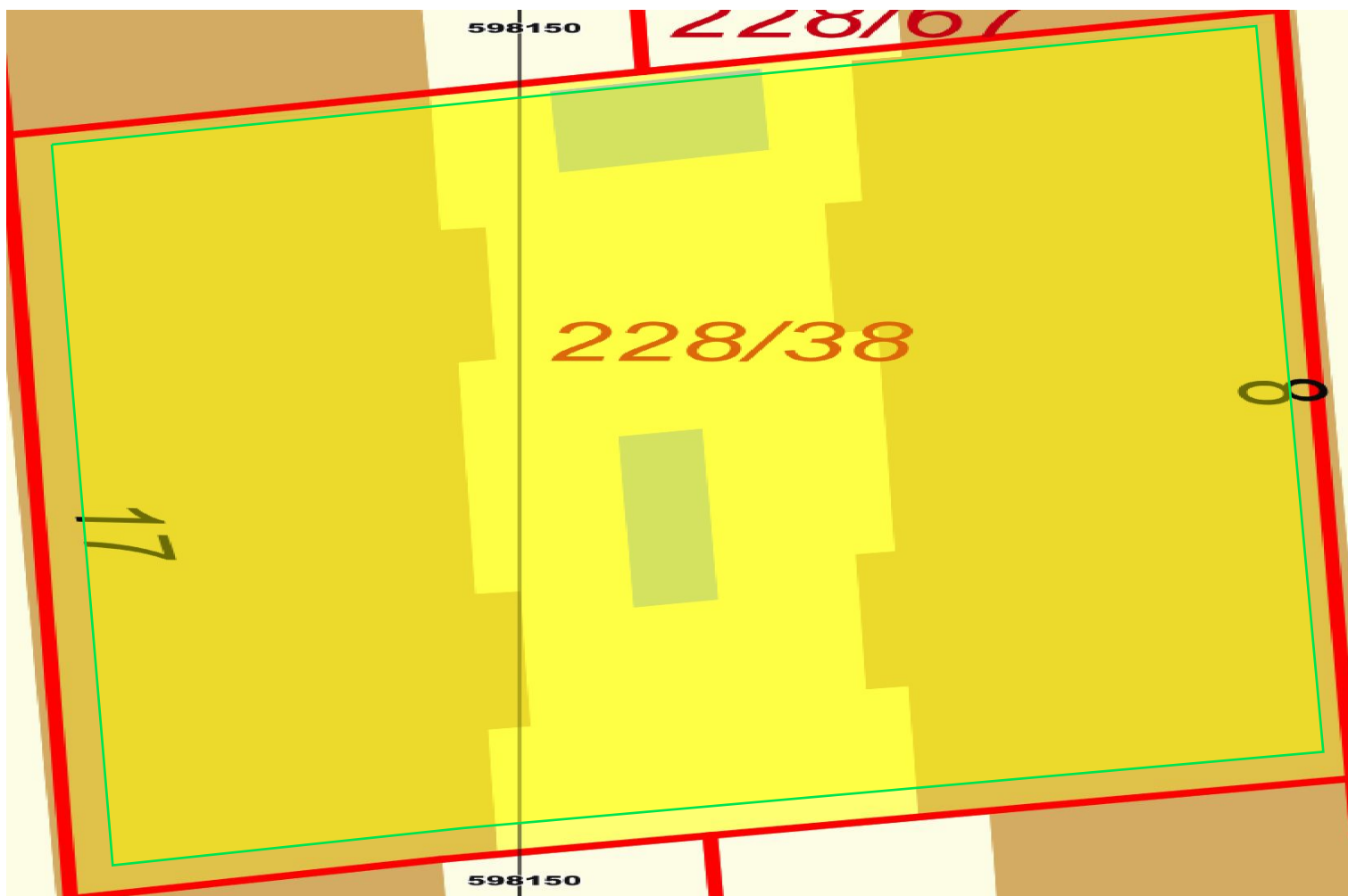
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.