

Æ

# Stålverkskroken 3

0661 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



# Ingrid Beate Thompson

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

91 62 72 38

[ibt@eie.no](mailto:ibt@eie.no)

EIE Ensjø

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	110
Kort om oss .....	193

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Stålverkskroken 3, 0661 OSLO

## MATRIKSEL

Gnr. 129 Bnr. 110 Snr. 43 i Oslo kommune

Seksjonsbrøk: 83/4808

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 88 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 83 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 51 kvm

## AREAL

Primærom: 83 kvm, Bruksareal: 88 kvm, BRA-i: 83 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 51 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det bemerkes at soverom 3 mangler oppfylt krav om ventilasjon og dermed er rommet ikke godkjent som soverom, selv om dagens eiere har brukt det som soverom. Kravet om ventilasjon kan oppfylles ved å legge inn sentralventilasjon til rommet.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2017

## TOMT

Eiet tomt 2501 kvm

## PRISANTYDNING

7 690 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Karl Magnus Gustavsen Takstdato: 24.07.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 19.06.24

Andel fellesformue: kr. 37 020,- pr. 31.12.23 14:55

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 192 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 690 000,-))

-----  
kr 193 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 883 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 892 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 537,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader 352,-

Garasje 173,-

Felleskostnader brøk 3.325,-

A-konto oppvarming 1.237,-

TV/bredbånd 450,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto oppvarming og varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Rashmi Ratankumar Balpande Ratankumar Tukaramji Balpande

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Stålverkskroken 3 - presentert av Line Strifeldt Johansson v/ EIE eiendomsmegling Ensjø!

En nydelig 4-roms leilighet på bakkeplan med et fantastisk uteområde med 51 kvm plating og egen plen. Leiligheten holder en høy standard, har trappefri adkomst og sto ferdig i 2017. Det medfølger egen garasjeplass med el-lader og bod i kjeller på 5 kvm. Attraktiv beliggende i blindvei med lite støy og kort vei til T-



banen, barnehage, skole, treningssenter og dagligvarebutikker.

#### Høydepunkter:

- Egen hage og terrasse på 51 kvm med gode solforhold
- Garasjeplass med el-lader
- Hjørneleilighet med hekk
- Sentralt
- Ny i 2017 og holder høy standard

#### **PARKERING**

Det medfølger egen garasjeplass i lukket anlegg med elbil-lader.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Boligen ligger sentralt til i et boligområde på Ensjø i Oslo. Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Området tilbyr flotte grønne lunger og ulike aktivitetsplasser, samt at idylliske og ærverdige Lille Tøyen Hageby ligger i nærheten. Området er i stadig utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. Umiddelbar nærhet til handlegater, shoppingssentre, uteliv, skoler, barnehager og kollektivtilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, treningssenter, svømmehall og tennisanlegg m.m.

Ensjøbyen ligger på en "hulle" over sentrum og har derfor gode sol- og utsiktsforhold. Spesielt de øverste etasjene og de felles takterrassene har en flott utsikt og nydelig solgang. Kommunen planlegger å gjenåpne den gamle Lillebergbekken nedenfor Ensjøhøyden. Sammen med friområdet vil den danne et grønt og frodig parkdrag og invitere til rekreasjon.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Mega Hasle, Joker og på Lille Tøyen Kolonial. Sistnevnte har kafé og et godt utvalg av økologiske produkter. I høyblokka i Hovinveien 39 finner vi blant annet Hy's sushi og frisør Hairdo Ideas. Hasle Torg har et godt og variert utvalg - der du finner Vinmonopolet, Ensjø, Tøyen senter, Carl Berner handlesenter og Fyrstikktorget et godt og variert utvalg. Andre nevneverdige spisesteder er Lun nabolagsbar på Hasle torg og som Boulangerie M Bakeri i Tidemannsbyen. I tillegg er det gangavstand til alle Oslos handlegater med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss, bussholdeplass er Gladengveien. Til Ensjø T-banestasjon er det kun få minutters gange, her går linje 1-4. Hasle- og Helsfyr T-banestasjon er også innen gangavstand. Med bil tar det ca. 4 min til Carl Berner, 6 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Flere parker, flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Valle Hovin med andedammen, Hasleparken, Valle Hovin, Kampen Park, Tøyenparken med populære Tøyenbadet som forventes gjenåpnet i 2024 og idylliske Botaniske Hage. Tøyenparken ligger i skråningen vest for høydedraget fra Ola Narr til Kampen park, og har flott utsikt mot sentrum samt fjorden. Høydedraget og øvre del av parken kan sees fra mange steder i indre by.

Fra boligen er det også kort vei til fine tur- og friluftsområder i Torshovdalen, samt Valle Hovin idrettspark og Valhall Arena med store konsertarrangementer. Du finner også nye Intility Arena fotballstadion som inngår i konseptet Vålerenga kultur og Idrettspark som dekker hele området med Vallhall Arena og treningfeltet. Som nærmeste nabo ligger Tidemansjordet og Hovindammen - idyll med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger. For barna kan det fristes med et besøk på Kampen økologiske barnebondegård som ligger i fin gangavstand fra boligen.

Nærområdet er under omfattende utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. Blant annet er det planlagt at det på Ensjø vil komme titusener av kvadratmeter med forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, kino, teater, konserter og mye mer. For mer informasjon om utviklingen av området Ensjø og Hovin anbefales det å ta en kikk på [www.ensjobyen.no](http://www.ensjobyen.no) og [www.ensjo3d.no](http://www.ensjo3d.no)

#### **BEBYGGELSE**

Området består av nyere blokkbebyggelse.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 2501 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles entré. Leiligheten har dørcalling.

Inneholder: Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom + kontor, bad, innvendig bod.

Utang fra stue til markterrasse på 51 kvm.

Boligen disponerer garasjeplass med el-bil lader.

Leiligheten disponerer bod i kjeller på 5 kvm.

## BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk på 7 etasjer og én underetasje med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger.

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med pussede malte flater.

Flatt yttertak, antatt teknet med papp/membran.

Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser.

Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Vinduer og dører:

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Fra 2016.

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/35Db.

Malt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Fra 2017

Markterrasse:

Adkomst fra stuen til en 51m<sup>2</sup> sydøst og sydvestvendt markterrasse.

Terrassen er oppført i treverk, med terrassebord på gulvet og hekk mot omgivelsene. Ellers utstyrt med utebelysning og strømuttak.

Innvendig:

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, gang og bod, ellers malte betongelementer i øvrige rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom. Overflatene er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med slette dørblad.

Glassdør til stuen. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Baderom:

Badet er bygget som en prefabriert baderomskabin (Parmarine

Ltd).

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys.

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen. Det er synlig membran/mansjett under klemringen.

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert

toalett med utenpåliggende sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak. Ventilen øker automatisk avtrekket når den registrerer fuktighet.

Det er tilluft via spalte på 17mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskum av stål, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte

hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp samt frittstående kjølfrys og oppvaskmaskin.

Det er avtrekk fra ventilator plassert over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap i veggen på badet

frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og baderom.

Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Avløpsrør er av plast til hovedrør av nyere støpejern. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer

frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft.

Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Anlegget krever imidlertid innregulering, ettersyn og filterskifte for å fungere tilfredstillende.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

- Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom 3 har ingen tilførsel av frisk luft, kun en ventil mot tilstøtende rom.

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres ventilasjon til soverom 3.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklærings skjema:

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

Svar: Ja

Kommentar: Det er noe sprekker rundt i hjørnene og i vegg. Info fra tidligere eier- vi har snakket med OBOS, det er normalt å ha for nybygd bolig

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

Svar: Ja, kun faglært.

Kommentar: Fra tidligere eier-Fagfolk som OBOS har kontaktet har gjort om noen rør knyttet til garasje utenfor boligen vår rundt 2018, of nytt.

Nye takrenner ble etablert i mars 2023.

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

Svar: Ja, kun faglært.

kommentar: Boligelektrikeren. Byttet induksjonstopp på kjøkken den 14.06.24.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja, se vedlagt.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Kommentar: Nybygg ensjøparken ved siden av bygg.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Svar: Ja.

Kommentar: Bygget nytt rom som brukes som barnerom/kontor.

## BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 kvm.

## Standard

### STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Ferdigattest gjeldende oppføring av boligblokk datert 23.10.2017

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar fra byggesakskyndig: Soverom 3 er etablert i ettertid. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Rommet tilfredsstillende ikke krav til ventilasjon i teknisk forskrift.

På bakgrunn av manglende ventilasjon til soverom 3 er dette ikke et godkjent soverom ut i fra dagens teknisk forskrift. For å få det godkjent så kan rommet kobles på det sentrale ventilasjonssystemet som er i leiligheten.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Det er gulvvarme på bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 537,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader 352,-

Garasje 173,-

Felleskostnader brøk 3.325,-

A-konto oppvarming 1.237,-

TV/bredbånd 450,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har ingen lån pr. 19.06.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Forsikring AS Polisenummer: 8974687

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 541 142,- Som sekundærbolig Kr. 5 856 340,-

## SAMEIE

Sameie: Stålverkskroken Boligsameie, Orgnr: 917597227

Generelt om sameiet:

Stålverkskroken Boligsameie består av 66 seksjoner.

Stålverkskroken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917597227, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Eiendommen har gårdsnummer 129 og bruksnummer 110.

Kontaktinformasjon:

Styret har ikke kontortid, men kan primært kontaktes på vibbo eller stalverkskroken@styrerommet.no.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre

og/eller generalforsamling.

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

## STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 19.06.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4317 vedtatt 20.06.2007, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 12.07.24:

Saksnr. 202114852: Stålværskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8 Igangsettingstillatelse del 3.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202114852>

Saksnr. 201205149: Gladengveien 15 - Anlegg av fordrøyningsbasseng - Foreløpig opparbeidelse av Østre parkdrag  
Endret tillatelse.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201205149>

Saksnr. 202213309: Gladengveien 8 - Opparbeidelse av offentlige trafikkområder: gatetun og vei Igangsettingstillatelse.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213309>

Pågående plansaker 12.07.24:

Saksnr. 202214130: Oslobygg KF foreslår å regulere ny 8-parallell ungdomsskole (720 elever) i Grenseveien 65- 67. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planområdet utvides til å inkludere Gladengveien 17, og at gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygninger legges til grunn. Dette kan gi unike skoler og sambruksarealer som tilfører Ensjø verdifullt særpreg og nødvendig stedsidentitet. Skolen må ha min. 12 m2 uteareal per elev, og saken må koordineres godt med ny barneskole på Ensjø.

Les mer her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214130>

Saksnr. 201906491: Grenseveien 71 - Planforslag til politisk behandling - Boliger.

Forslagsstiller foreslår å etablere boligbebyggelse i 3-7 etasjer i kvartalsbebyggelse.

Eksisterende garasjeanlegg fra Jarlsberg mineralvannfabrikk foreslås bevart. Bebyggelse langs Grenseveien foreslås oppført med et tårnmotiv for å skape et orienteringsmerke i gateløpet. Det etableres uteoppholdsareal i midten av kvartalsbebyggelsen, samt forhager mot nabobebyggelse og vei. Parkering etableres under terreng/lokk. Overvann benyttes som et opplevelseselement mot øst og sør. PBE mener plangrepet er godt, men høydene på ny bebyggelse må være i samsvar med angitte høyder i planleggingsprogrammet. Det må sikres utadrettet virksomhet mot Grenseveien for å støtte opp under gata som fremtidig byakse.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201906491>

Saksnr. 201918011: Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - Etter offentlig ettersyn

Ensjøveien 2 AS ved Hrtb AS ønsker å regulere eiendommene til bolig-og næringsformål.

Planområdet har en sentral plassering mot Ensjø torg og Ensjø T-bane. Utforming av bebyggelsens fasade og bygulv må derfor bidra til å styrke tilliggende gater og byrom. Angitt høyde og utnyttelse anbefales ikke slik det er foreslått, men må ta utgangspunkt i føringene angitt i Planleggingsprogrammet for Ensjø.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201918011>

caseno=201918011

Saksnr. 202008625: Gladengveien 18 - Bestilling av oppstartsmøte - Åpning av vestre bekkedrag - Ensjø. Området foreslås regulert til friområde. Planinitiativet sikrer et sammenhengende Vestre bekkedrag. Bekkedrag nord for planområdet eksisterer i dag og bekkedrag i sør er under opparbeidelse. Planinitiativet vil påvirke virksomheter i Gladengveien 16 og 18, da bekkedraget krever areal som i dag benyttes til parkering eller manøvrering for større kjøretøy. Plan- og bygningssetaten støtter planinitiativet, og anbefaler at det går videre med planarbeidet.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=2>

Saksnr. 02008625: Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - Avklaringsfase før offentlig ettersyn. Norsk rikskringkasting AS (NRK) foreslår å regulere 50 000 m<sup>2</sup> næring i Ensjøveien 3, 5 og 7. PBE er positiv til at NRK har utpekt Ensjø for nytt hovedkontor, men mener at planområdet må utvides for at en utnyttelse som foreslått kan tilpasses nærområdet i tråd med overordnede føringer for stedet. Viktige temaer er føringer fra planleggingsprogrammet for Ensjø og VPOR Ensjø. Planforslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 192 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 690 000,-))

-----  
kr 193 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 883 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 892 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 0,8 %

- Tilrettelegging: 17 900,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450,-/stk.

- Markedspakke: 25 900,-

- Oppgjør: 7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

91-24-0160

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må

legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i

forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende

forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS  
EIE Ensjø  
Org. nr: 921542690  
Gladengveien 24  
0661 Oslo  
Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner Line Strifeldt  
Johansson

#### **SAKSBEHANDLERE**

Line Strifeldt Johansson  
EIE Ensjø  
Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner  
Mob: 93 09 50 15 / E-post: [lsj@eie.no](mailto:lsj@eie.no)

Ingrid Beate Thompson  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 91 62 72 38  
[/ E-post: [ibt@eie.no](mailto:ibt@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?







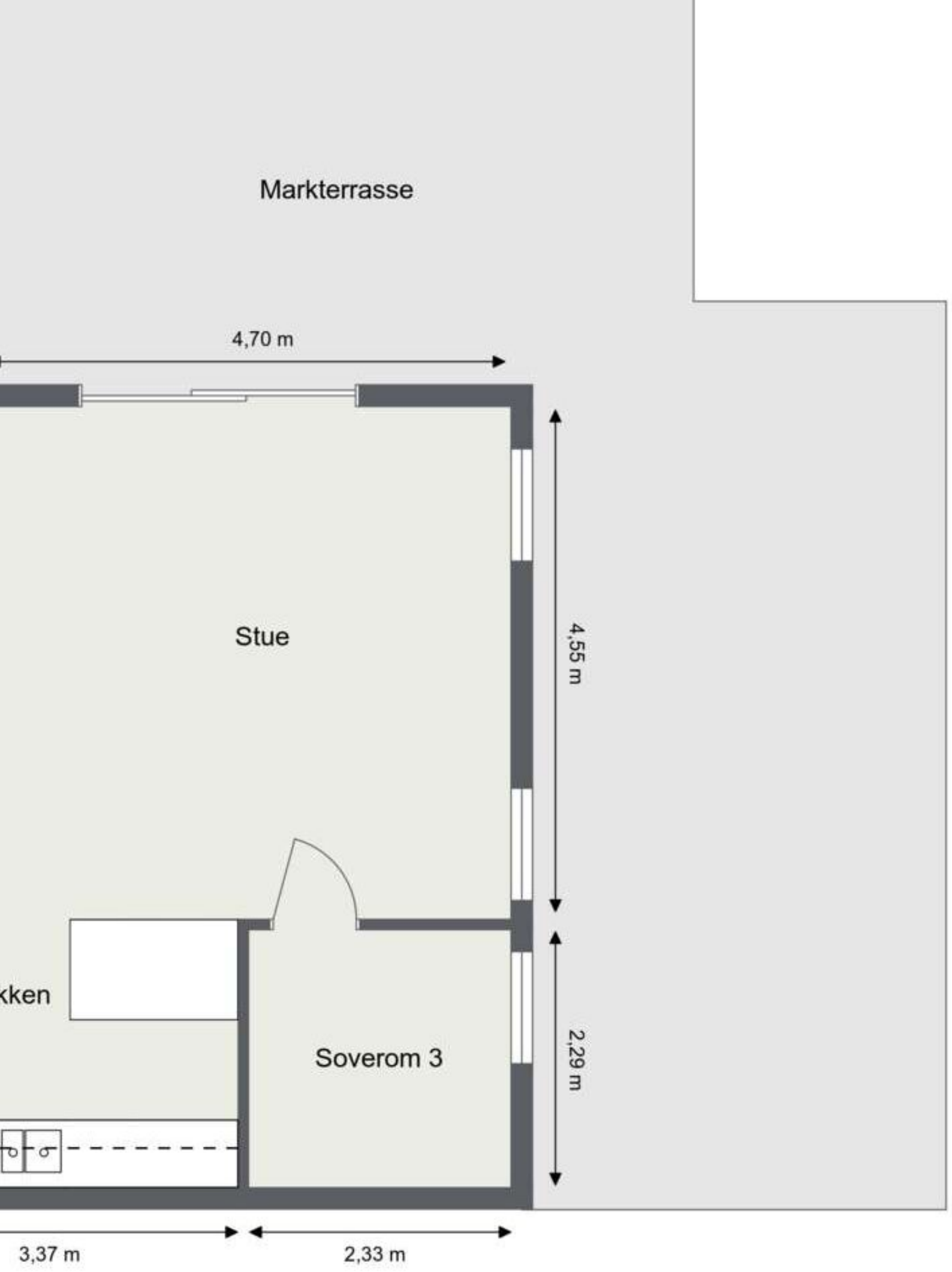






Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.













# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

































OPPSTILLINGSPLASS  
BRANNBIL

← →

































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)













































# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling















AEG

E



























  
Hverdagstid kl. 08.00-18.00  
Hverdagstid kl. 18.00-08.00  
Hverdagstid kl. 08.00-18.00







# T  
Retning sen

Retning sen  
Retning sen  
Retning sen  
Retning sen  
Retning sen

Retning sen  
Retning sen

Ensjø  
trum Direction city centre















BAR & RESTAURANT

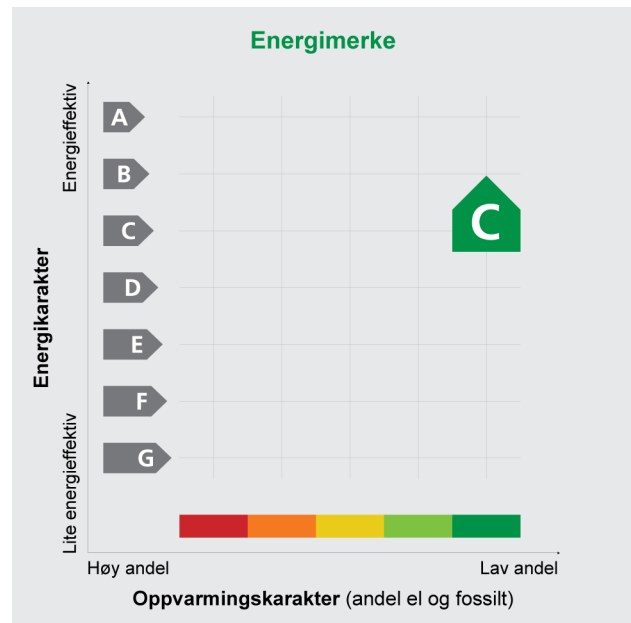


# INFORMASJON & DOKUMENTER



## ENERGIATTEST

Adresse	Stålverkskroken 3
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	129
Bnr.	110
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2017-810600
Dato	04.09.2017



Eier	Obos Nye Hjem AS
Innmeldt av	Itech AS v/ Audun Hammerseth

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2017

**BRA:** 83,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 08.06.2017

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Stålverkskroken 3

Postnr/Sted: 0661 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 04.09.2017 13:06:24

Energimerkenummer: A2017-810600

Ansvarlig for energiattesten: Obos Nye Hjem AS

Energimerking er utført av: ltech AS v/ Audun Hammerseth

Gnr: 129

Bnr: 110

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0301
Gnr.	129
Bnr.	110
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Stålverkskroken 3
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0102
Beskrivelse bolig/bygning	Bygg D10
Dato fil opprettet	04.09.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	39 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	83 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	83 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	83 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	207 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	208,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.06.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	74 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	74 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,91 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,91 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.9.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	Itech AS
Navn person	Audun Hammerseth

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	32,3
---------------	------

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	9,3
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	8,4
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	109,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9573 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	115,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9573 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	3103 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6469 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9573 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



# HUSORDENSREGLER FOR STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på styremøte 09.12.2016

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Stålverkskroken boligsameie.

## **§ 1 Husordensreglene**

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

## **§ 2 Ro**

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

## **§ 3 Bruk av balkongene**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade. Dette være seg installasjoner på tak, egen terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle utvendige tiltak tillates kun etter skriftlig avtale med styret. Tiltak satt i gang uten skriftlig avtale eller generell avklaring i sameiemøtet vil bli krevd tilbakestilt.

## **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller.

## **§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

#### **§ 7 Avfall**

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Nærmeste gjenvinningsstasjon for glass står ved Ensjø t-bane.

#### **§ 8 Fellesarealer**

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i fellesarealene da dette kan gå utover brannsikkerheten.

#### **§ 9 Solavskjerming**

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

#### **§ 10 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

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

....., den ...../..... Seksjonseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

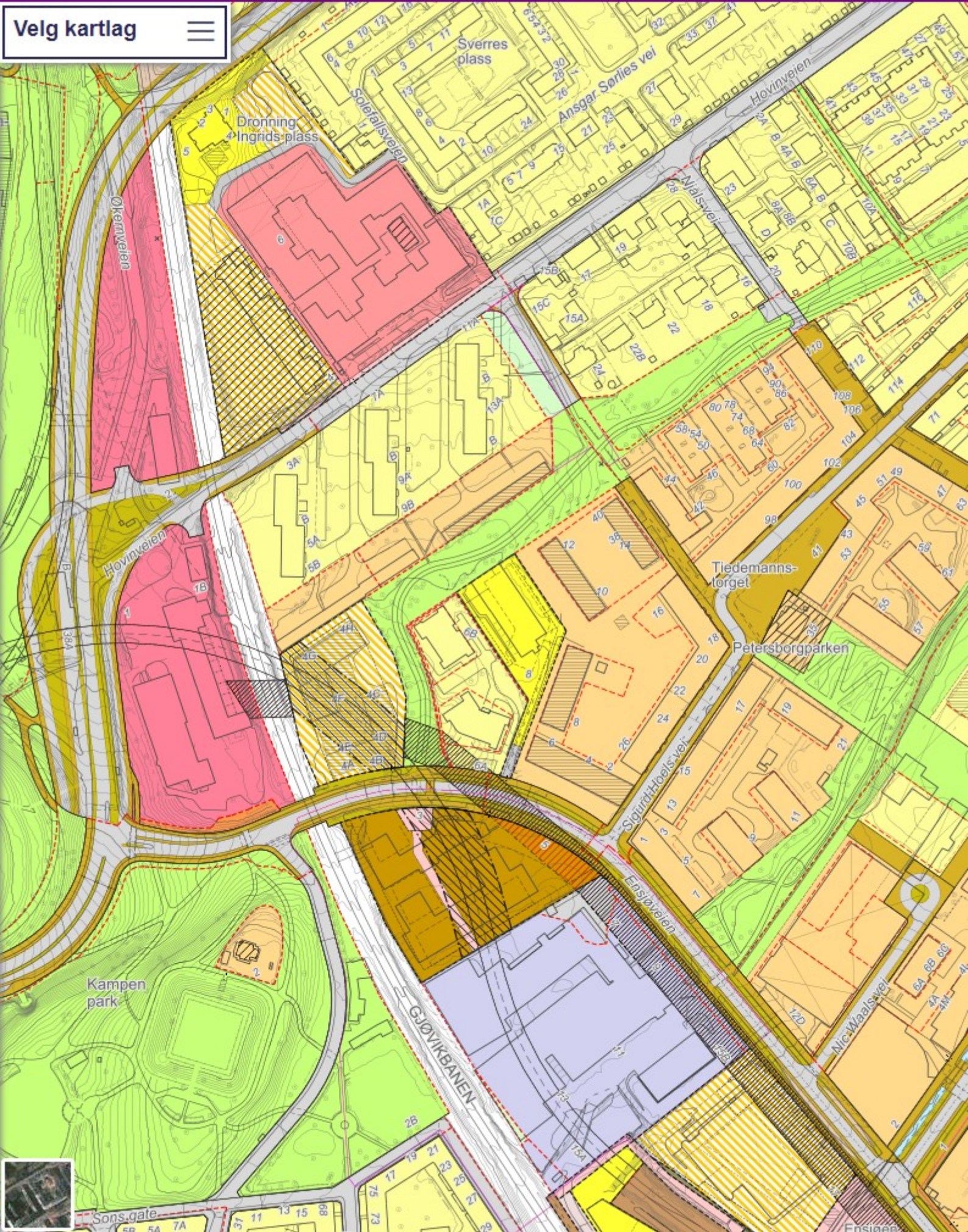
---

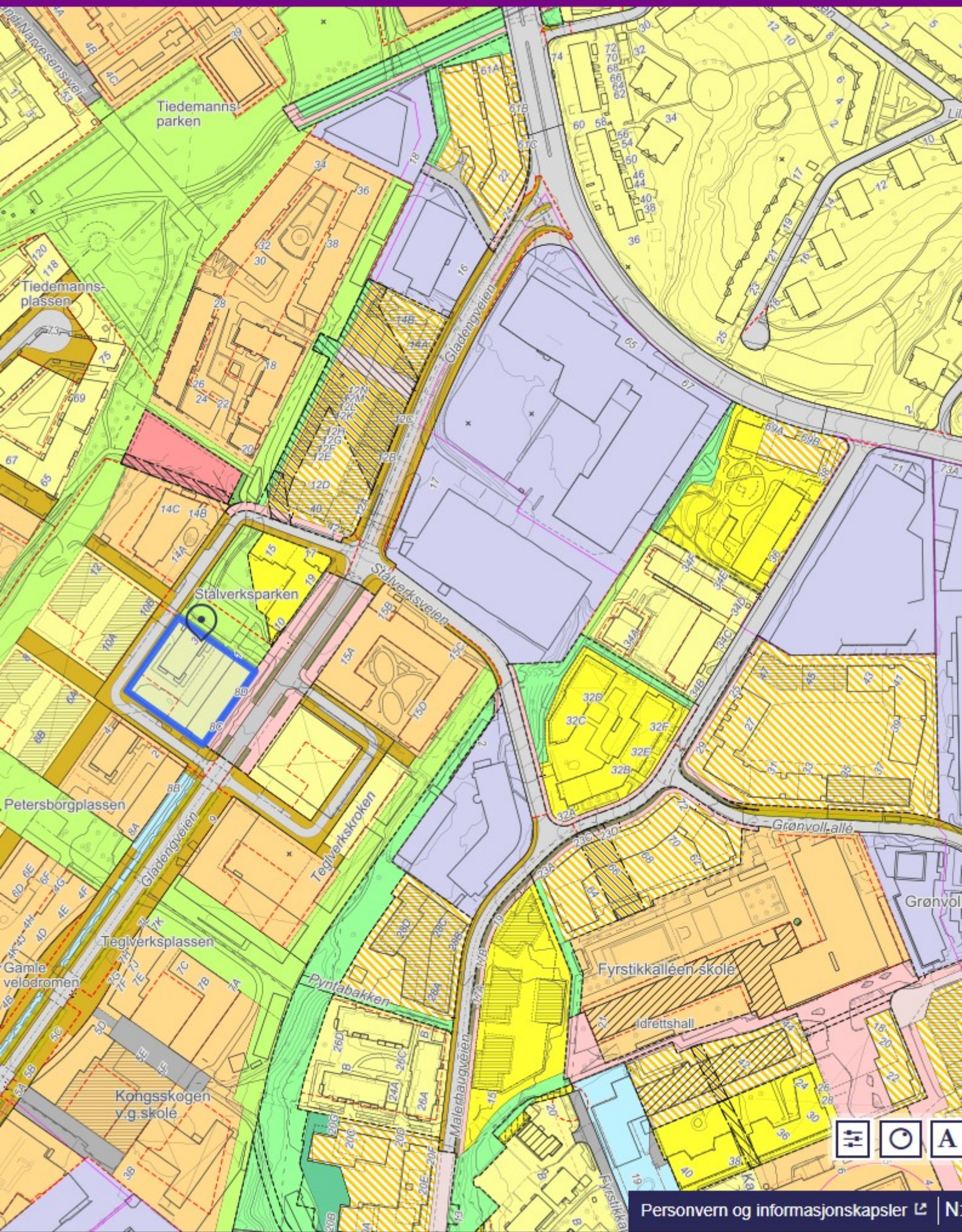
### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



Velg kartlag





Del



Om tjenesten



6643811, Ø: 599847 | 50 m | ©Oslo PBE

11:13  
19.06.2024

# Tilstandsrapport

📍 Stålverkskroken 3, 0661 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 129, bnr. 110, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.  
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 28.06.2024

Rapportdato: 24.07.2024

Oppdragsnr.: 21043-2218

Referansenummer: SP3655

Autorisert foretak: Boligform AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningsakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



### Rapportansvarlig

*Karl-Magnus Gustavsen*

Karl-Magnus Gustavsen  
Uavhengig Takstingeniør  
karl@takstpartner.no  
992 55 357





# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Selveierleilighet

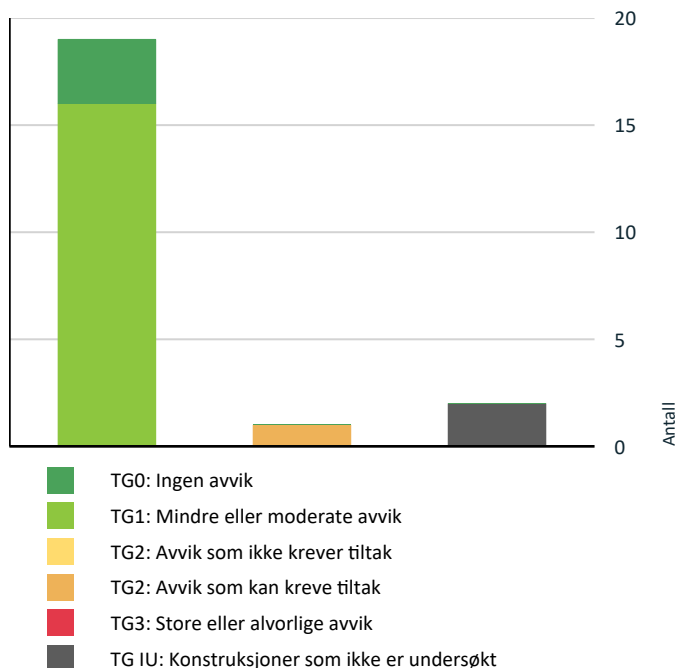
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom 3 er etablert i ettertid. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Rommet tilfredsstillende ikke krav til ventilasjon i teknisk forskrift.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning, generelt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

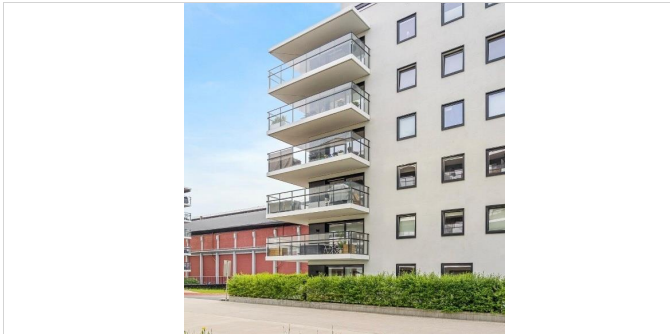
[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom 3 har ingen tilførsel av frisk luft, kun en ventil mot tilstøtende rom.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi.no

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Koblet støpsel til platetopp - Arbeidet ble utført av Boligelektrikeren
2024	Modernisering	Ny kjøkkenøy fra IKEA Nytt dørblad til badrom - Arbeid utført med dugnad/egeninnsats
2023	Modernisering	Etablere nytt soverom (soverom 3) - Arbeid utført med dugnad/egeninnsats

## UTVENDIG

### TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 7 etasjer og én underetasje med bærende konstruksjoner i betong/stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer og utvendige fasader med pussede malte flater. flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/35Db.

Malt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en 51m<sup>2</sup> sydøst og sydvestvendt markterrasse. Terrassen er oppført i treverk, med terrassebord på gulvet og hekk mot omgivelsene. Ellers utstyrt med utebelysning og strømuttak.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, gang og bod, ellers malte betongelementer i øvrige rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/kjøkken og entré/gang kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 12mm gjennom hele rommet.
- I entré/gang ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600)

## TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonforebyggende tiltak slik at innstrømningen av radon fra grunn begrenses. Dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med slette dørbblad. Glassdør til stuen.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010

Dokumentasjon: Teknisk godkjenning (nr 2453) og Ferdigattest (datert, 11.04.2017)

Badet er bygget som en prefabriert baderomskabin (Parmarine Ltd). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utsted Teknisk godkjenning for baderomskabinen og ferdigattest for bygget.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

SINTEF Teknisk Godkjenning er en frivillig dokumentasjon som bekrefter at produktet har de egenskapene som kreves for at byggverket som produktet anvendes i kan oppfylle grunnleggende krav i byggteknisk forskrift (TEK).

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med stålplatekassetter under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme

Gulvet har i all hovedsak tilfredstillende fall til sluket. Det er påvist enkelte små avvik, men dette vurderes til å oppfylle toleransekravet iht. NS3420.

Det er målt ca. 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på ca.1,45m

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen. Det er synlig membran/mansjett under klemringen.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige avslutninger/symptomer og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen har ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterner og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak. Ventilen øker automatisk avtrekket når den registrerer fuktighet. Det er tilluft via spalte på 17mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet er bygget som en prefabrikkert baderomsmodul. Det var heller ikke mulig å søke etter fukt med fuktindikator grunnet veggkonstruksjonens oppbygning. Veggkonstruksjonen består bl.a av stålplater som forstyrrer målingene.

Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE / KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum av stål, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp samt frittstående kjøøl/frys og oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Ja  
Automatisk lekkasjestopper: Ja

MODERNISERING:  
- Ny kjøkkenøy fra IKEA i 2024

## 1. ETASJE > STUE / KJØKKEN

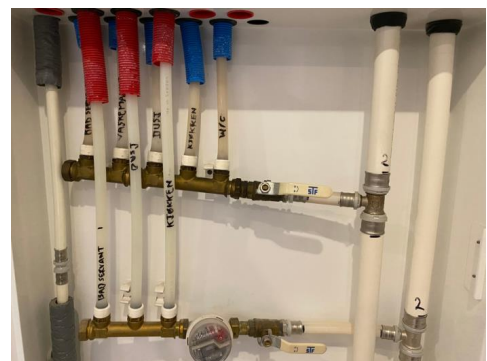
### ! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra ventilator plassert over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap i veggen på badet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskapet.



### ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast til hovedrør av nyere støpejern.

Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Anlegget krever imidlertid innregulering, ettersyn og filterskifte for å fungere tilfredstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom 3 har ingen tilførsel av frisk luft, kun en ventil mot tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres ventilasjon til soverom 3.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## ! TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er skjult. Hovedbryter på 63A.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2017**

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

**Ja :**

**Etter det eier har kjennskap til.**

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

**Ja 2017**

**Nytt anlegg - Samsvarserklæring fra Elektriker gruppen AS er fremlagt.**

**2024**

**Koble platetopp - Samsvarserklæring fra Bolielektrikeren er fremlagt.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

### Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.



# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannslukningsapparat. Boligen er også utstyrt med sprinkleranlegg med dyser i alle rom.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	83			83	51		83
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>5</b>			<b>51</b>		<b>88</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue / Kjøkken , Tre soverom, Bad , Entré/gang, Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Leiligheten er målt opp med avstandslaser på stedet til 82,6m<sup>2</sup> og rundet opp til 83m<sup>2</sup> iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 5m<sup>2</sup>.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverom 3 er etablert i ettertid. Tiltaket er ikke søknadspliktig.  
Rommet tilfredsstiller ikke krav til ventilasjon i teknisk forskrift.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* TAKHØYDE:

Takhøyden er målt til 2,21m på badet, 2,22m i entré/gang, 2,26 i boden ellers ca. 2,49m i øvrige rom.  
Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	80	3

### Kommentar

Selveierleilighet

Innvendig bod er beregnet som S-rom iht. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Beregning av S-rom inkluderer arealet som de innvendige veggene mot P-rom opptar.

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2024	Karl-Magnus Gustavsven	Takstingeniør
	Ratankumar Tukaramji Balpande	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	110	0	43	2501 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Stålverkskroken 3

### Hjemmelshaver

Balpande Rashmi Ratankumar, Balpande  
Ratankumar Tukaramji

### Boligselskap

Stålverkskroken  
Boligsameie

### Eierandel

83 / 4808

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

917597227

### Felles formue

Kr. 37 020 31.12.2023

### Felles gjeld:

Kr. 0 31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Ensjø i Oslo, bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer som jordal park, kampen park, Klosterenga park, Middelalderparken, Svartdalsparken, Tøyenparken og Botanisk hage i nærområdet. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sjørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Ensjø og flere bussholdeplasser i området.

### Andre opplysninger

- I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 5 kvm.
- Boligen disponerer én garasje plass m/el-bil lader i lukket garasjeanlegg.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
7 430 000	2022	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

## Forsikring

<b>Selskap</b> Nemi Forsikring ASA	<b>Avtalenr</b> 3340678	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest for bygget, datert 11.04.2017	Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Elektriker gruppen AS og Boligelektrikeren er fremlagt.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon bad		Teknisk godkjenning Nr 2453, datert 30.11.2006	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SP3655>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Stålverkskroken boligsameie**  
Vedtatt på årsmøte 2. mai 2023.

**§ 1**  
**Eiendommen – formål**

Stålverkskroken boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 129, bnr. 110 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 10.06.2016 med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**  
**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 66 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

**§ 3**  
**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseiere kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Seksjonseiere har ikke rett til å dele opp sin seksjon og selge deler av denne separat.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Kortidsutleie (med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) begrenses til 60 dager i året. Dersom leiligheter leies ut vil det også kreves at det tegnes og fremvises en utleieforsikring, samt at informasjon om leietaker rettes til styret før utleieforholdet finner sted.

Det er eier av seksjon som er ansvarlig for oppfølging av leietakere og sørge for at leietagere er informert og følger Husordensregler og Vedtekter. Ved gjentakende brudd fra leietager vil dette kunne utløse krav til salg fra styret.

## **§ 4** **Rett til bruk**

### **4.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

### **4.2 Parkering**

(1) Bruksrett for parkerings plassen er seksjonert inn som en del av seksjonen. Det er kun anledning til å leie denne ut til en aktiv beboer i sameiet. Leieforholdet skal opphøre om beboer ikke lengre er en aktiv beboer. Det er ikke anledning å bruke parkeringsplassen til noe annet en personlig parkering.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den er knyttet til.

(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(3) Gladengen Park borettslag har bruksrett til fire parkeringsplasser i fellesarealet i Stålverkskroken Boligsameies garasjeanlegg. Bruksrett til de fire plassene kan kun omsettes internt i Gladengen Park borettslag. Bestemmelsen om bruksretten til disse fire plassene kan ikke endres uten samtykke fra Gladengen Park borettslag.

(4) Ved utleie av parkerings plassen kan den kun leies ut blant aktive beboere i sameiet Gladengen Park borettslag. Denne bestemmelsen gjelder kun plassene som Gladengen Park disponerer i sameiet

### **4.3 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameierne disponerer i fellesskap en takterrasse på taket av blokken i Gladengveien 8 D.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

## **§ 5**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6**

### **Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **§ 7**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjelegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

## **§ 8**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

## **§ 9**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

## **§ 10 Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

## **§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

## **§ 12 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre til fire styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

### **§ 13 Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### **§ 14 Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 15 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## **§ 16 Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

## **§ 17 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 18 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 19**

## **Generelle plikter**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo



**VEDLEGG 1 STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE**  
**OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
 à jour pr: 08.09.2017

Leil.nr.	Seksjonsnr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bodnr.
1001	1	4	El-plass	43
1002	2	-		44
1003	3	3		45
1004	4	7	El-plass	49
1005	5	-		50
1006	6	-		38
1007	7	11		35
2001	8	32		46
2002	9	5	El-plass	47
2003	10	23		48
2004	11	9	El-plass	39
2005	12	-		40
2006	13	-		41
2007	14	12		42
3001	15	1	El-plass	37
3002	16	28		9
3003	17	27		10
3004	18	13		17
3005	19	-		18
3006	20	-		19
3007	21	14		20
4001	22	26		11
4002	23	25		12
4003	24	24		13
4004	25	8	El-plass	21
4005	26	55		16
4006	27	-		32
4007	28	16		31
5001	29	6	El-plass	14
5002	30	22		5
5003	31	21		3
5004	32	17		30
5005	33	-		29
5006	34	-		28
5007	35	10	El-plass	27
6001	36	20		8
6002	37	2	El-plass	2
6003	38	33	HC- og el-plass	25
6004	39	18		34
6005	40	19		26
1008	41	51	El-plass	14
1009	42	-		15

1010	43	52	El-plass	16
1011	44	35		17
2008	45	36		18
2009	46	-		19
2010	47	37		20
2011	48	38		21
3008	49	39		22
3009	50	-		23
3010	51	40		24
3011	52	41		25
4008	53	42		26
4009	54	-		27
4010	55	43		28
4011	56	44		29
5008	57	45		30
5009	58	-		31
5010	59	46		32
5011	60	47		33
6006	61	48		34
6007	62	-		35
6008	63	53		36
6009	64	49		37
7001	65	54		38
7002	66	50		39

**OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER EIET AV ANDELSEIERE I  
GLADENGEN PARK BORETTSLAG  
Ajourført 02.03.2017**

Leilighet	Andel	P-plass	Objektnr.	Leil.adresse
1006	6	31	30003	Stålverskroken 17
3001	19	29	30001	Gladengveien 10
4002	30	34	30002	Gladengveien 10
4003	31	30	30004	Gladengveien 10



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 696

Stålverkskroken Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Stålverkskroken Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Ensjøtunet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Låsing av søppelbrønner
8. Innkomne forslag: Klipping av gress
9. Innkomne forslag: Måler til EL-billader
10. Innkomne forslag: Oppgradere ladeanlegget i garasjen så man selv kan lese av forbruket.
11. Innkomne forslag: Vedlikehold trappeoppganger
12. Innkomne forslag: Gartner
13. Innkomne saker: Dugnad vs kjøp av tjenester
14. Valg av tilittsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Stålverkskroken Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i det fysiske møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

---

Sak 7

## Innkommne forslag: Låsing av søppelbrønner

Forslag fremmet av:

Finn Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å etablere låsing av søppelbrønner. Dette for å hindre at beboere som ikke bor i sameiet kan bruke våre og fylle de opp som i dag.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Etablere låsing med fysisk nøkkel er estimert til ca. 30.000 Kr mens med brikke er estimert til ca. 90.000 Kr. Grunnet at søppelbrønnene egentlig formelt er midlertidig plassert der av vår utbygger. Utbygger tar ikke ansvar for endringer i forbindelse med flytting, noe som kan føre til nye kostnader senere. Foreslår derfor å vente med saken inntil utbygging av hallene er ferdigstilt og området er ferdig stilt og ta en ny vurdering da.

### Forslag til vedtak

Det etableres en låseordning for søppelbrønnene.

---

Sak 8

## Innkommne forslag: Klipping av gress

Forslag fremmet av:

Tallag Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg, og jeg tror at mange med meg, synes det er utrivelig slik det utklippede gresset og hekken er blitt. I et sameie som vårt ser jeg ingen grunn til ikke å engasjere betalt hjelp for å utføre slikt arbeid. Jeg foreslår at det på permanent basis engasjeres ekstern hjelp for å holde gress og hekk nede, enten den vaktmesteren vi har eller annet firma.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Om det kan settes opp en plan for beboere som er villig til å påta seg oppgaven av å klippe gresse i sameiet på sommeren. Så er dette å foretrekke fremfor å betale vaktmester 24.000 kr (tilbudet fra vaktmester) for dette.

## Forslag til vedtak

Sameiet kjøper inn en tjeneste som sørger for klipping av gress.

---

Sak 9

## Innkomne forslag: Måler til EL-billader

Forslag fremmet av:

Stine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan en se på mulighet av å koble forbruket på egen el-billader til samme måler som måler forbruk i egen bolig?

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det vil bety å trekke om strøm kabler fra parkerings plass til hver enkelt eiers leilighet. I noen tilfeller til felles tavle for leiligheten.

Elektriker vurderer dette som enormt kompleks og uforholdsmessig dyrt.

Det er ikke sikkert at vi vil ha strømstøtte i mange år til. En slik endring vil med stor sannsynlighet påføre hver enkelt eier kostnader over 40.000 per plass. Ble ansett som mer eller mindre umulig av elektriker.

## Forslag til vedtak

Koble forbruket på egen el-billader til samme måler som måler forbruk i egen bolig

---

Sak 10

## Innkomne forslag: Oppgradere ladeanlegget i garasjen så man selv kan lese av forbruket.

Forslag fremmet av:

Stine Ege

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgradere ladeanlegget i garasjen så man selv kan lese av forbruket. Og samtidig i en del tilfeller kunne lade med høyere effekt en nå. Vil kreve innføring av Wifi (Trådløs nett i garasjen).

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har innhentet et estimat på dette som er noe usikkert, men det antas mellom 20.000 - 30.000 per plass.



Styret ser at dagens løsning har sine utfordringer men håper at en fremtidig oppgradering kan gjøres til lavere pris og med bedre funksjonalitet enn det som er antydnet nå. Boksene som brukes i dag er ikke lengre i handelen.

#### Forslag til vedtak

Oppgradere ladeanlegget i garasjen

---

Sak 11

### Innkommne forslag: Vedlikehold trappeopp ganger

Forslag fremmet av:

Marius Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikehold i trappeopp gangene; i ST3 er det en del skader på trappeavsatsene og gummilistene løsner, i tillegg har det begynt å bli en del slitemerker på vegger.

Jeg foreslår at styret leier inn et firma som tar jobbene (dugnad blir for sporadisk og antakelig med varierende resultat).

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret ser at det er behov for en gjennomgang av sameie og dokumentere behovet for oppussing av enkelte ting som trappetrinn som har fått skader sammen med lister osv. Det bør gjøres en gjennomgang av dette periodisk for å holde en god standard.

Styret har ikke hatt mulighet til å innhente pris på dette men regner med at kostnaden fort overskrider 50.000 Kr.

#### Forslag til vedtak

Det utføres vedlikehold i trappeopp gang ved hjelp fra et eksternt firma.

---

Sak 12

### Innkommne forslag: Gartner

Forslag fremmet av:

Maral hushmand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Engasjere gartner eller lignende for fjerning av ugress og generelt stell av bassenget/vannspeilet utenfor første etasje i Gladengeveien 8c og d.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret ønsker å forsøke dugnad på dette. Det henstiller spesielt til beboere som bor i første etasjen til å være med på en slik dugnad. Om det viser seg ikke å fungere, innhentes priser og det bestilles som enn tjenesten neste år. Innleie gartner estimeres til 10.000 – 20.000 Kr. (Styret har ikke fått svar fra leverandør på dette).

#### Forslag til vedtak

Det engasjeres en gartner for en oppfriskninga v området utenfor Gladengveien 8C og 8D.

---

Sak 13

### Innkommne saker: Dugnad vs kjøp av tjenester

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å holde felleskostnadene nede og heller ha økonomi til å ta investeringer som f.eks bytte til LED-lys fremfor å kjøpe tjenester der hvor styret vurderer at vi kan gjøre ting selv.

Styret ønsker å sette opp 2-3 generelle dugnader per år hvor beboere kan være med på å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Og samtidig få et større eierskap til våre omgivelser.

Eks: Beisning av tak terrassen som har blitt gjort på dugnad, ville kostet ca. 150.000 kr å ta som en innleid tjeneste. Dette må gjennomføres ca hvert 3d år. Som alene ville betyd en økning av felles kostnadene på ca 64 Kr per måned pr leilighet.

#### Forslag til vedtak

Styret setter opp flere dugnader i løpet av året istedenfor å gå til innkjøp av tjenester.

---

Sak 14

### Valg av tilittsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Weholdt

##### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Kari Sand

- Maral Houshmand
- Tallag Andersen

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Medlem Valgkomite  
Velges i fysisk møte
  - Medlem Valgkomite 2  
Velges i fysisk møte
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	John Øistein Weholdt	Gladengveien 8 C
Nestleder	Stefan Lid	Stålverkskroken 3
Styremedlem	Maral Houshmand	Gladengveien 8 D
Styremedlem	Christoffer Bror Rønne	Gladengveien 8 D
Styremedlem	Mads Olav Anker Skeie	Gladengveien 8 D

## Valgkomiteen

Sofie Drange	Gladengveien 8 D
Vibecke Nilsen	Gladengveien 8 D

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret har ikke kontortid, men kan primært kontaktes på vibbo eller stalverkskroken@styrerrommet.no. Om det er haster eller er viktig kan man ringe styremedlemmene. Merk at innlegg på FB ikke anses for å informere styre om utfordringer.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Stålverkskroken Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Stålverkskroken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917597227, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

129      110

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Stålverkskroken Boligsameie har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

- Oppfølging utbygger ift installasjon av takrenner/polering av glass.
- Gjennomgang av sprekker/riss funnet i bygningsstruktur sameie
- Oppfølging og utredningen av sak, avdekket oppimot video tatt av utbygger.
- Løpende dialog med utbygger av Ensjøparken vedrørende, støy / rystelser/ fremkommelighet.
- Oppfølging sak vedrørende tette avløpsrør i leiligheter i 8D.
- Gjennomføring av diverse dugnader.
- Vedlikehold av bygningsmassen/luft anlegg.
- Løpende oppfølging av sameiere og leverandører.
- Fjerning av vann i garasjen i vinter.

\*\*

Pågående saker:

(Byte av armatur til LED)

Styret har hatt ute et anbud på bytte av armatur til LED. Årsaken til dette er relatert til enkelte lamper som er gått i stykker og i forbindelse med reparasjon av disse, er det avdekket at en ny EU regel setter miljømessige krav til å bytte ut lamper med ledd. Noe som betyr at dagens pærer ikke lengre er å oppdrive.

Styret har besluttet å bytte alle lamper på en gang fremfor å bytte lampene fortløpende etterhvert som de blitt ødelagt / der hvor pærer etter hvert vil bli en utfordring å skaffe. Dette er også vurdert til å være den billigere løsning på sikt fremfor å bytte kun de som er ødelagt nå.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 102 621.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stålverkskroken Boligsameie.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 126 016. Dette er en økning fra 2023 på kroner 6346.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Stålverkskroken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stålverkskroken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

Oslo, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 917 597 227, KUNDENR. 696**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 716 312	2 511 588	2 822 000	3 109 000
Andre inntekter	3	-935	702 045	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 715 377</b>	<b>3 213 633</b>	<b>2 822 000</b>	<b>3 109 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 456	-14 100	-35 000	-17 000
Styrehonorar	5	-216 000	-100 000	-216 000	-120 000
Avskrivninger	13	-40 500	-40 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-119 670	-115 070	-122 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-8 600	-263 951	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-377 566	-348 668	-350 000	-430 000
Forsikringer		-178 653	-80 694	-140 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-679 289	-588 932	-693 000	-776 000
Energi/fyring	10	-485 621	-509 938	-610 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 413	-315 733	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-371 660	-333 249	-383 500	-421 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 881 552</b>	<b>-2 718 585</b>	<b>-2 954 500</b>	<b>-3 108 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-166 175</b>	<b>495 048</b>	<b>-132 500</b>	<b>100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	45 777	9 293	1 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>45 777</b>	<b>9 293</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-120 399</b>	<b>504 341</b>	<b>-131 500</b>	<b>100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	504 341		
Fra opptjent egenkapital		-120 399	0		

**STÅLVERKSKROKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 917 597 227, KUNDENR. 696**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	40 500	81 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 500</b>	<b>81 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 659	12 072
Forskuddsbetalte kostnader		158 224	190 782
Energiavregning	14	45 437	201 300
Driftskonto OBOS-banken		498 603	582 917
Sparekonto OBOS-banken		1 613 148	1 570 684
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 320 071</b>	<b>2 557 755</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 360 571</b>	<b>2 638 755</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 143 121	2 263 520
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 143 121</b>	<b>2 263 520</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 783	71 665
Leverandørgjeld		156 667	303 570
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>217 450</b>	<b>375 235</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 360 571</b>	<b>2 638 755</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.04.2024

Styret i Stålverkskroken Boligsameie

John Øistein Weholdt /s/

Maral Houshmand /s/

Christoffer Bror Rønne /s/

Mads Olav Anker Skeie /s/

Stefan Lid /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 008 716
Kabel-TV	308 088
Felleskostnader	242 352
Garasjeleie	99 000
Strøm motorvarmere	46 875
Hybel	11 281
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 716 312</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil fakturert beboere	-1 135
Salg av nøkler	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-935</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 456
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 456</b>
------------------------------	----------------

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 216 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 155, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 600
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 600</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-32 584
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-84 339
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 616
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-24 772
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 930
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 493
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 832
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-377 566</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-397 896
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-281 392
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-679 289</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-309 040
------------------	----------

Fjernvarme	-176 582
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-485 621</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-4 293
Lyspærer og sikringer	-4 607
Vaktmestertjenester	-123 960
Vakthold	-40 420
Renhold ved firmaer	-114 690
Snørydding	-48 847
Andre fremmede tjenester	-24 533
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 155
Andre kontorkostnader	-1 915
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 340
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-371 660</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 464
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	264
Andre renteinntekter	164
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>45 777</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrassemøbler		
Tilgang 2022	121 500	
Avskrevet tidligere	-40 500	
Avskrevet i år	-40 500	
		40 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>40 500</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-40 500</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-643 096
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-643 096</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	46 112
Strøm	642 421
	<b>688 533</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>45 437</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 8974687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 696 Selskapsnavn: Stålverkskroken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240160		
Adresse	Stålverkskroken 3				
Postnr.	0661	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år 11mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand Forsikring	Polise/avtalenr	8974687		
Selger 1 Fornavn	Rashmi	Etternavn	Ratankumar Balpande		
Selger 2 Fornavn	Ratankumar	Etternavn	Tukaramji Balpande		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Det Det er noe sprekker rundt i hjørnene og i vegg. Info fra tidligere eier- vi har snakket med OBOS, det er normalt å ha for nybygd bolig
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn fra tidligere eier-Fagfolk som OBOS har kontaktet har gjort om noen rør knyttet til garasje utenfor boligen vår rundt 2018, of nytt. I Mars 2023- Nye takrenner er etablert.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I Mars 2023- Nye takrenner er etablert.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn boligelektrikeren  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: byttes induksjonstopp i kjøkken den 14.06.24
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar se vedlagt
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Ja
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar nybygg ensjøparken ved siden av bygg
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar bygget nytt rom brukes som barnerom/kontor

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Nabolagsprofil

Stålverkskroken 3 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 299 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Offentlig transport

🚶 Ensjø T	5 min 🚶
Linje 5N, FB5B	0.4 km
🚶 Ensjø	9 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
🚶 Tøyen stasjon	15 min 🚶
Linje RE30, R31	1.1 km
🚶 Carl Berners plass	26 min 🚶
Linje 17	1.9 km
🚶 Oslo S	8 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3 km

## Skoler

Kampen skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
483 elever, 24 klasser	0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
748 elever, 32 klasser	0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
661 elever, 48 klasser	1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
384 elever, 26 klasser	0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	17 min 🚶
380 elever, 14 klasser	1.3 km
Hartvig Nissens skole	8 min 🚶
630 elever	0.6 km
Etterstad videregående skole	17 min 🚶
588 elever, 41 klasser	1.2 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

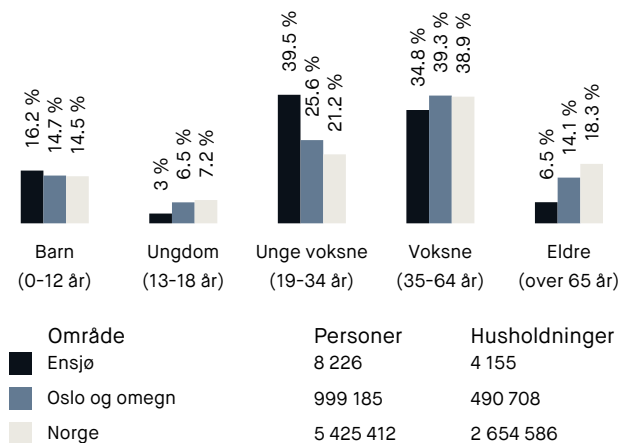
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år)	0.1 km
80 barn	
Petersborg barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
54 barn	0.4 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
45 barn	0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Ensjø	4 min 🚶
Rema 1000 Ensjø	4 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.3 km



## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane

2. Egen bil

## Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

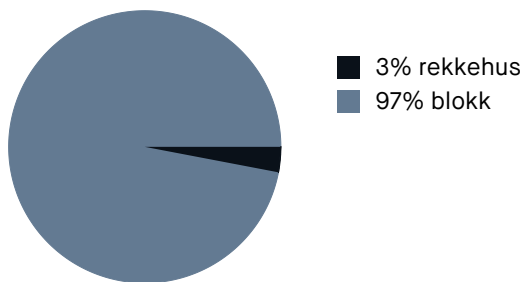
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

📍 Fyrstikkaleen flerbrukshall Aktivitetshall	11 min 🚶 0.8 km
📍 Kampen park Ballspill	12 min 🚶 0.9 km
📍 Fresh Fitness Ensjø	5 min 🚶
📍 SATS Hasle	12 min 🚶

## Boligmasse



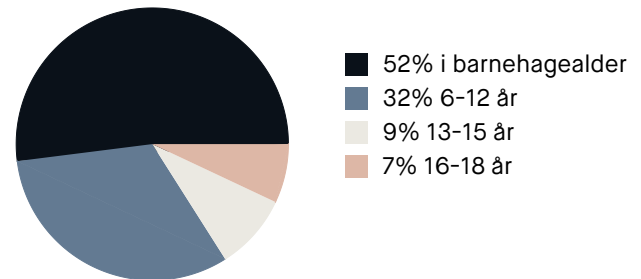
«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Fyrstikktorget	10 min 🚶
📍 Apotek 1 Ensjø	4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

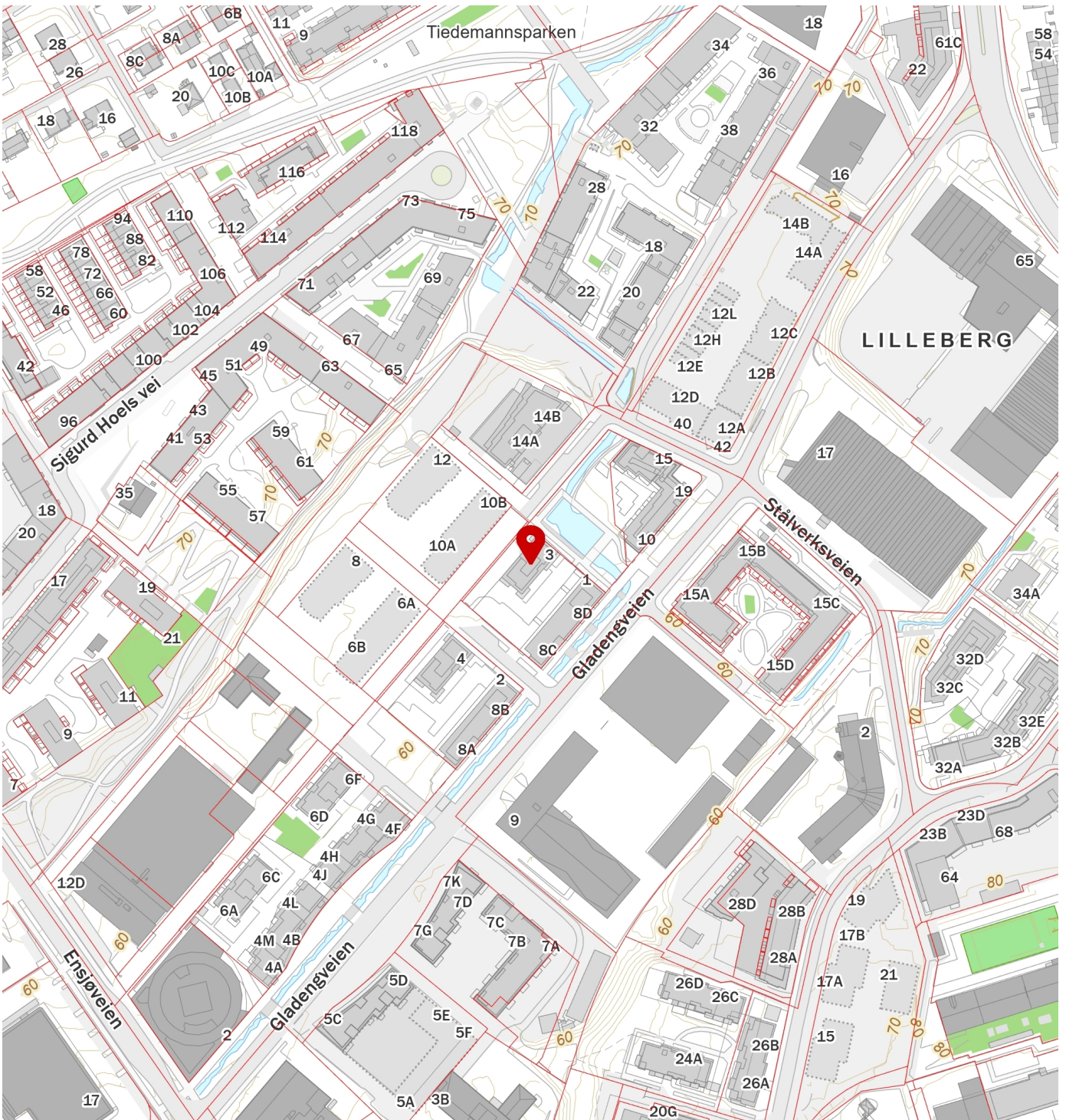


0% 47%

■ Ensjø
■ Oslo og omegn
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005812/fsawhhboox>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

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

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



# KORT OM OSS



## Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)