NORDVIK

Stålverkskroken 4

3 soverom | 93 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stålverkskroken 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og flott 4-roms hjørneleilighet i 5. etg. | 15 kvm sydvestvendt balkong | P-plass m/lader | Heis

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 940,-**
Totalpris	**9 431 940,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 307,-**
BRA-i	**93 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til denne lyse og moderne 4-roms hjørneleiligheten i 5. etasje! Her bor du med en attraktiv beliggenhet, enkel adkomst via heis og en gjennomtenkt planløsning med tre gode soverom, stort bad og ekstra toalett. Beliggenheten på hjørnet gir ekstra gode lysforhold, og fra stuen er det utgang til en flott sydvestvendt balkong på hele 15 m² – perfekt for lange dager i solen.

Kort fortalt:
Lys og attraktiv hjørneleilighet i 5. etasje
Sydvestvendt balkong på 15 m²
Parkeringsplass med elbillader
Delikat kjøkken fra Sigdal med stor kjøkkenøy
Bad og separat toalettrom
Heis og felles takterrasse
To disponible boder
A-konto fjernvarme, varmtvann og internett inkl.

Her bor du med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte park- og turområder.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 100,7 kvm










THE KINFOLK GARDEN












KINFOLK




























NOTLJUS















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0303/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stålverkskroken 4, 0661 OSLO
Gnr 129, bnr 109, snr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Håkon Vikør Treider
Marit Vormeland Treider

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
850,- (Gebyr garasjeplass)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 444 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, bod, entré
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2.3 kvm. Bod.
BRA-e: 5.4 kvm. Bod.
Total BRA: 7.7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen inneholder: Stue, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom og entré. Utgang til balkong.

I tillegg disponerer to boder på hh. 2,3 og 5,4 kvm. Bodene er merket med 5010.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue
Lys og innbydende hjørnestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys fra flere retninger.

Hjørnebeliggenheten bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har en god og fleksibel planløsning med naturlig plass til en sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige måltider og sammenkomster. Veggene i stue og entré ble malt i oktober 2026, og nye lydisolerende innerdører samt taklamper/spotter ble montert i forbindelse med oppgraderingen. På gulvet ligger 3-stavs eikeparkett og på alle vinduer finnes solskjerming. Boligen har balansert ventilasjon.

Balkong
Fra stuen er det direkte utgang til en flott sydvestvendt hjørnebalkong på hele 15 m². Her får du gode solforhold og rikelig med plass til både sittegruppe, spisebord, grill og beplantning. Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og rekkverk av lakkert aluminium og glass. Det er montert både strømuttak og utebelysning, noe som gjør balkongen godt egnet for bruk gjennom store deler av året.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette, lakkerte fronter og gode oppbevaringsmuligheter. Den store kjøkkenøya gir ekstra arbeidsflate og oppbevaring, samtidig som den skaper en naturlig samlingsplass i rommet. Benkeplaten er utført i laminat, med fliser på veggen over benken og planlimt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, kombinert stekeovn og mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt kjøleskap. Ventilator med utluft sørger for avtrekk fra kokesonen. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Bad
Bad utført som prefabrikkert baderomskabin, med flislagte vegger og gulv samt nedsenket dusjsone. Elektriske varmekabler i gulvet sørger for en behagelig temperatur. Innfelte lys i himlingen gir god belysning. Badet er innredet med servant med underskap, overskap med speildører og belysning, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Det er også opplegg for vaskemaskin, praktisk samlet på badet.

Toalettrom
Leiligheten har i tillegg et separat toalettrom, en praktisk løsning som gir ekstra komfort i hverdagen. Rommet er innredet med veggmontert toalett, servant og høyskap med gode oppbevaringsmuligheter. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Hovedsoverom
Romslig og behagelig hovedsoverom med vegger malt i en dempet blåfarge. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. En stor skyvedørsgarderobe sørger for rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig romfølelse.

Soverom 2
Et lyst og trivelig soverom med lyseblå vegger og medfølgende åpen garderobeløsning. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Soverom 3
Boligens tredje soverom har lyse vegger med en dekorativ kontrastvegg i grønt. Rommet har medfølgende åpen garderobeløsning og byr på flere innredningsmuligheter. Med tre soverom får boligen en fleksibel planløsning som passer godt for både familier og deg som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller gjesterom.

Entré
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. En stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir god plass til yttertøy, sko og annet utstyr, samtidig som speilene bidrar til en lysere og mer romslig romfølelse. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Med boligen medfølger garasjeplass nr. 48 m/EL-lader. Plassen er bred og enkel å komme til. Plassen er lokalisert rett ved heis/trappeoppgang.

Garasjeplasser kan kun overføres/selges internt i sameiet og er tinglyst som tilleggsdel til boligen. Garasjeplassen koster kr. 210,- pr. mnd og betales gjennom de månedlige felleskostnadene. Strøm til EL-lader avregnes jevnlig og faktureres sammen med felleskostnadene.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende,

enten i din eller tidligere eiertid?
- Felles garasjeanlegg har fått installert automatisk portåpner (i regi av sameiet). Porten blitt byttet/reparert ved et par anledninger mens vi har bodd her. I år, 2026, har det preventivt blitt installert vifter i garasjeanlegg i påvente av snø/is fra biler.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Maling av gang og stue, bytte av innerdører (lydisolerende), samt skifte av taklamper/spotter. Utført av Bolig Solutions AS, okt 2026.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Sameiet har ikke takrenner på balkongene som betyr litt mer vannsprut når det regner. Saken er avsluttet og sameiet fikk noe oppreisning fra utbygger.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Aldri i vår eiertid. Forrige eier opplyser: Påvist i en annen leilighet. Utredet og ikke funnet tegn til spredning til andre
leiligheter.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
-Opplyst i salgsoppgave/tilstandsrapport da vi kjøpte i 2022.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- På plassen sørvest for leiligheten bygges det fortiden nye boligblokker «Lenchows».

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Sameiet innførte for et års tid siden et vedlikeholdsfond. Dette er en forsikring *mot* fremtidig økning.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Produsert av Lian, 2016

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Ytterdører: Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull og elektronisk lås, brann og lydklassifisert EI30/35Db.
Produsert av Swedoor

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Produsert av Lian, 2016.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt hjørnebalkong på 15m^2. Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av lakkert aluminium og glass. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,24m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 11,4m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon. Glassrekkverket var dekket av rim på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for kontroll av glassflatene. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.

Utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

- I stue/kjøkken ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.
- I entré/gang ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Lokal høydeforskjell over 15 mm på 2 m eller total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet gir grunnlag for TG 2 (iht. NS 3600:2025).

TG2
Ytterdører
Entrédøren har punktvise skader i materialer og overflatebehandling. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter og er normalt ut fra alder og bruk.
Konsekvens/tiltak: Døren fungerer tilfredsstillende da dette er et rent estetisk avvik. For å oppnå tilstandsgrad 1 må døren overflatebehandles. Utbedring av avviket bør vurderes basert på kjøpers egne preferanser og behov.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Terrassebordene har tegn til værslitasje, med stedvis avflassing i overflatebehandlingen.
Konsekvens/tiltak: Terrassen fungerer som den skal med de eksisterende terrassebordene, men for å redusere

videre slitasje og forlenge levetiden anbefales det å overflatebehandle terrassebordene.

Overflater - gulv
Det er registrert slitasje og en lokal fuktskade på parketten i entréen. Fuktskaden omfatter oppsvelling og sprekker i parkettskjøten innenfor et mindre, avgrenset område. Skaden viser at gulvet har vært utsatt for fuktpåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Skaden vurderes å være av estetisk betydning. Lokal utbedring eller utskifting av skadet parkett kan utføres dersom det er ønskelig.

TGIU
5. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk, da badet er en prefabrikkert baderomsmodul. Fuktmåling med indikator lot seg heller ikke gjennomføre på grunn av veggkonstruksjonens oppbygning, som består av ledende materialer som forstyrrer målingene. Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel. |
Følger ikke med boligen: Fryseskap.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes?: Fjernvarme (radiatorer)

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 4150 kWh | Strømkostnad forrige år: 7422 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 307,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto oppvarming, garasjeleie, vedlikeholdsfond, bredbånd grunnpakke, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter m.m.

Herav:
A-konto oppvarming kr. 531,00
Garasje kr. 210,00
Vedlikeholdsfond kr. 388,89
Felleskostnader brøk kr. 4 574,00
Bredbånd kr. 169,00
Felleskostnader kr. 434,00

Fra 01.01.2027 er det planer om å øke fellesutgiftene med 4%. Nye fellesutgifter vil da utgjør ca. kr. 6 560,- pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 3500 kr

Eiendomsskatt
Kr 1 973,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 164 536,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 658 144,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: Bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
Verkshagen Boligsameie, orgnr. 917082197

Om sameiet
Verkshagen Boligsameie består av 66 boligseksjoner.

Styrets årsrapport
Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i april 2025. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

Drift og vedlikehold - Dugnad (mai 2025): Det ble gjennomført en vellykket vårdugnad med oppgaver knyttet til rydding i fellesområder, vedlikehold/oppgradering av utearealer og takterrasse, samt rengjøring av fordrøyningsbassenget.

- Garasje og fukt/vannproblematikk: Styret har arbeidet med tiltak for å redusere vann/fukt i garasje og tilstøtende områder. Det er besluttet å før vintersesongen 2026 / 2027 fastmontere vifter høyt på vegg / tak for raskere opptørking i anlegget. Det er bestilt garasjevask til 20.04.26.

- Vaktmestertjenester: Styret er i prosess med å vurdere alternative leverandører/tilbud ifm. utilfredsstillende kvalitet på dagens vaktmestertjenester tross oppfølging.

- Reklamasjon/utbedring: Dør til takterrasse: Det ble avdekket at tekking ikke var utført iht. byggteknisk forskrift
ved terskelen til dør til takterrasse, som har ført til vanninntrengning. Forholdet er fulgt opp overfor Veidekke
(sak pågående), samt at det er gjennomført mindre utbedringer for å begrense uønsket vanninntrenging.

Økonomi
- Budsjett og felleskostnader: Styret vedtok budsjett for 2026, samt justering av felleskostnader med 7,5 % fra 01.01.2026. Leie for garasjeplasser ble økt med 5 % fra samme dato.

- Lading i garasje – påslag på forbruk: Det ble vedtatt å innføre et påslag på 50 øre/kWh på strømforbruk ved lading i fellesgarasjen fra 01.10.2025, som bidrag til fremtidig vedlikehold av ladeinfrastruktur.

- Energikostnader (Norgespris): Styret besluttet å bestille Norgespris for både strøm og fjernvarme fra 01.10.2025, og vurdere strømleverandør/påslag videre ved behov.

Annet
- Varme- og varmtvannsmålere (Techem): Målerne nærmer seg slutten av levetid. Styret har vurdert alternativ
leverandør og innhentet pris for utskifting. Pga. høy kostnad og at målerne fortsatt lever, er konklusjonen å avvente utskiftning til det blir nødvendig (målerne slutter å fungere).

- Beboerkommunikasjon (Vibbo): Det er opprettet en åpen gruppe i Vibbo for kommunikasjon. Erfaringer hittil er at kanalen fungerer til formålet, og at beboerne benytter den aktivt for å låne p-plass o.l

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke langsiktig gjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 337,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 80 787.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 270 155.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Vår og høst, valgfritt.

Dyrehold
Husdyrhold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.
Se husordensreglene for søknadsskjema og ytterligere bestemmelser.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6659540

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 640 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En sentral beliggenhet med både byliv og grønne pusterom:
Boligen ligger i et attraktivt og sentrumsnært område på populære Ensjø, med kort vei til Kampen, Vålerenga, Hasle og Helsfyr. Her bor du med en fin kombinasjon av urbane tilbud, hyggelige nabolagskvaliteter og grønne rekreasjonsområder. Fra leiligheten er det gangavstand til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som området byr på flere fine turmuligheter og rolige omgivelser.

Ensjø T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna, med hyppige avganger og kort reisetid til sentrum. Området har også gode bussforbindelser. For daglige innkjøp finner du blant annet Rema 1000, Kiwi og Spar i nærområdet, i tillegg til apotek og flere andre servicetilbud. På Hasle Torg finner du blant annet Vinmonopolet, bakeri og SATS, mens Fyrstikktorget byr på ytterligere butikker og servicetilbud.

Nabolaget har også et godt utvalg av hyggelige kafeer, bakerier og spisesteder. På Ensjø finner du blant annet Åpent Bakeri og Grøde, mens Kampen byr på et særegent og sjarmerende nærmiljø med koselige kafeer, bakerier og restauranter. Her kan du nyte italiensk pizza hos Osten, ta en kaffe på en av de lokale kafeene eller unne deg en iskrem fra Happis. Kampen og Vålerenga er begge populære nærområder for en hyggelig rusletur blant sjarmerende trehusbebyggelse og små nisjebutikker.

Grønne omgivelser og gode turmuligheter:
En av de fine kvalitetene ved Ensjø er nærheten til grønne områder og rekreasjonsmuligheter. Hovinbekken er gjenåpnet og renner gjennom bydelen, med opparbeidede turveier, broer, grøntarealer og vannspeil. Langs bekken kan du legge ut på hyggelige spaserturer og oppleve et overraskende grønt og naturnært miljø midt i byen. Teglverksdammen er et annet populært turmål, med gangveier, sitteplasser og grønne omgivelser.

I nærområdet finner du også Tiedemannsparken, med åpne grøntarealer, turveier og fine oppholdssoner. For barnefamilier er det mange lekeplasser og grøntområder å velge mellom, blant annet Barnas naturpark, som byr på naturlek og utforskning for de minste. Kampen park er også et hyggelig utfluktsmål, med frodige omgivelser, utsikt over byen og gode muligheter for en pause i solen.

Ønsker du litt lengre turer, er Svartdalsparken et fint alternativ, med frodig vegetasjon og turstier langs Alnaelva. Det er også hyggelig å følge turveiene fra Ensjø og opp mot Hovindammen og Valle Hovin.

Ensjø er et område i positiv utvikling, der tidligere næringsområder har blitt erstattet av moderne boliger, møteplasser og grønne byrom. Her får du en praktisk og sentral beliggenhet, samtidig som du har kort vei til både det pulserende bylivet og små, grønne pusterom i hverdagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.12.2016.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, helse, trim, undervisning) etter bestemmelsene i S-4317, datert 20.06.2007. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr.

bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i område:
- Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 2025/11886 - Byggesak
Status: Under behandling
Kort beskrivelse av søknaden:
Det er opprinnelig gitt tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av underjordisk garasjeanlegg og 3 boligbygg i 6 og 7 etasjer, samt oppføring av trafo og opparbeiding av uteoppholdsarealer. I tillegg er det gitt tillatelse til oppføring av ny fasade på eksisterende bygg på 129/18 (Felt A11) etter riving av tilliggende lagerhall.
Omsøkt endring: Reduksjon i antall parkeringsplasser fra 104, som godkjent i rammetillatelsen, til 76 plasser.

- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer hos plan- og bygningsetaten: 201918011 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.11.2019
Saken fortsetter i sak: 2025/06901
Status: Under behandling
Planforslag: Ensjøhjørnet AS, ved Selmer Eiendom AS foreslår å omregulere Gladengveien 1 og Ensjøveien 14 fra forretning, kontor, bevertning og allmennyttig formål (kultur, helse, trim og undervisning), bolig, industri til bolig, forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det foreslås i hovedsak boligbebyggelse i en kvartalsstruktur med opptil 7 etasjer + takoppbygg. Det legges opp til næringsarealer i 1. etasjer plassert i en base. Det foreslås å etablere omtrent 170 nye boliger. Det skal etableres to nye forbindelser langs øst og i nord, hvor disse kan koble seg til Østre og Vestre parkdrag i henhold til Veiledende plan for offentlige rom Ensjø (VPOR Ensjø). Det tillates høyder på opptil 7 etasjer og takoppbygg.

- Ensjøveien 16 - 22 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202209626 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/09924
Mottatt sak: 24.06.2022
Hensikten med forslaget: Hensikten med planforslaget er å videreutvikle eksisterende næringseiendommer til et variert område med flere formål og aktiviteter med høyere utnyttelse og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare og ombruke Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, og deler av parken skal ligge på taket til Ensjøveien 22.
Planforslaget: Planforslaget åpner for forretning, treningssenter, helse- og velværerelatert virksomhet, kultur, kontor, hotell, bevertning og håndverksvirksomhet. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22 med påbygg på Ensjøveien 18 og 20. I tillegg foreslås det et nytt bygg på Ensjøveien 16. Høydene vil tilsvare 2 etasjer på Ensjøveien 22 (som dagens bygning) og deler av felt 1, og 6-7 etasjer på resterende felt. Maksimal tillatt utnyttelse er 30 000 m² bruksareal (BRA). Det foreslås regulert to nye gatetun som vil kunne fungere som torg/møteplass, samt park som vil bli en del av fremtidige Østre parkdrag, hvor taket på
Ensjøveien 22 vil inngå. Det reguleres også en gangveg som vil bidra til å binde Østre parkdrag med Gladengveien. 21 trær skal bevares på planområdet.

- Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.02.2022
Saken fortsetter i sak 2025/06870
Planforslaget muliggjør ca 2500-3000 arbeidsplasser. I Ensjøveien 3-7 tilrettelegges det for institusjonsvirksomhet i form av nytt kringkastingshus for NRK. Bygningsmassen vil romme kontorvirksomhet, produksjonsvirksomhet og kulturvirksomhet. Deler av bygget vil romme publikums- og besøksarealer, inkludert studioer og konsertstudio. I Ensjøveien 9-15 tilrettelegge det for etablering av forretning, tjenesteyting, kontorvirksomhet, hotell, bevertning, idrettsfasiliteter eller annen næring i form av mindre håndtverksvirksomhet.
Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for utviklingen av et nytt kringkastingshus for NRK på Ensjøveien 3-7 (felt 1). Utover dette tilrettelegges det for en helhetlig byutvikling av planområdet som muliggjør utvikling av ny næringsbebyggelse på Ensjøveien 9-15 (felt 2 og 3). Plangrepet for Kringkastingshuset består av to volumer: en base på fire etasjer med tilnærmet samme høyde som omkringliggende bebyggelse (med 6 boligetasjer) og en inntrukket «krone» i form av et sirkulært bygg på tre etasjer over dette.
Det sikres etablering av nye, grønne byrom og forbindelser i tråd med overordnede planer.
Planforslaget legger til rette for en omfattende transformasjon av området - fra et bilbasert kontor- og industriområde dominert av harde flater og barrierer, til et flerfunksjonelt byområde med høy andel arbeidsplasser, bilfrie oppholdsrom og innslag av åpne og publikumsorienterte NRK-aktiviteter.

- Gladengveien 9A - forhåndskonferanse, oppføring av nye bygg og etablering av bykvartal
Saksnummer: 2025/23209 - Byggesak
Mottatt sak: 16.12.2025
Status: Under behandling
Beskrivelse: Innledende volumstudier for Gladengveien 9 og 11 (feltene C20 og D20) er utformet i henhold til premissene i reguleringsbestemmelse S-4317. Herunder plassering innenfor regulerte byggegrenser, tillatt utnyttelse, tilbaketrukket toppetasje, plassering av balkonger og krav til 1. etasjes høyde over Gladengveien. Kravet i felt C20 om en åpning i bygningsvolumet mot OT3 er integrert i prosjektet som en viktig visuell og fysisk forbindelse, og bidrar samtidig til å gi prosjektet egen identitet og karakter. Plasseringen av volumene er

også vurdert for å gi best mulig solforhold på uteoppholdsareal, og dagslysforhold i leilighetene. Det søkes etablert et klassisk og elegant bykvartal, som både er åpent og tydelig definert. De to feltene inngår i en helhet med tanke på uterom og omgivelsene.

Det bygges mye i og rundt på Ensjø, for informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/129/109/59:
09.06.2016 - Dokumentnr: 513948 - Erklæring/avtale
Erklæring om opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2026 - Dokumentnr: 1203034 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.03.2016 - Dokumentnr: 226119 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/4808

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke

handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Første visning gratis kr. 3 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling - Konsept Boligstyling AS kr. 28 000,-
Utlegg foto - Dagbilder, kveldsbilder, dronevideo og dronefoto (oppgradert pakke dra kun dagbilder) kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2026

Ansvarlig megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stålverkskroken 4

Nabolaget Ensjø - vurdert av 340 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**8 min** 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	**10 min** 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**14 min** 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**7 min** 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**15 min** 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**15 min** 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	**16 min**

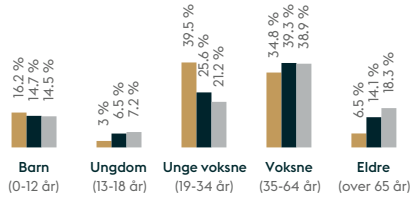
Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	**4 min** 0.3 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	**6 min** 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**15 min** 1.3 km
Carl Berners plass Linje 17	**23 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 5.2 km

Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5... 80 barn	**2 min** 0.2 km
Gladenga Kanvas-barnehage	**3 min**
Pyntabakken Kanvas-barnehage	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	9 min
Kampen park	9 min
Fresh Fitness Ensjø	4 min
OsloHelseStudio Fyrstikktorget	10 min

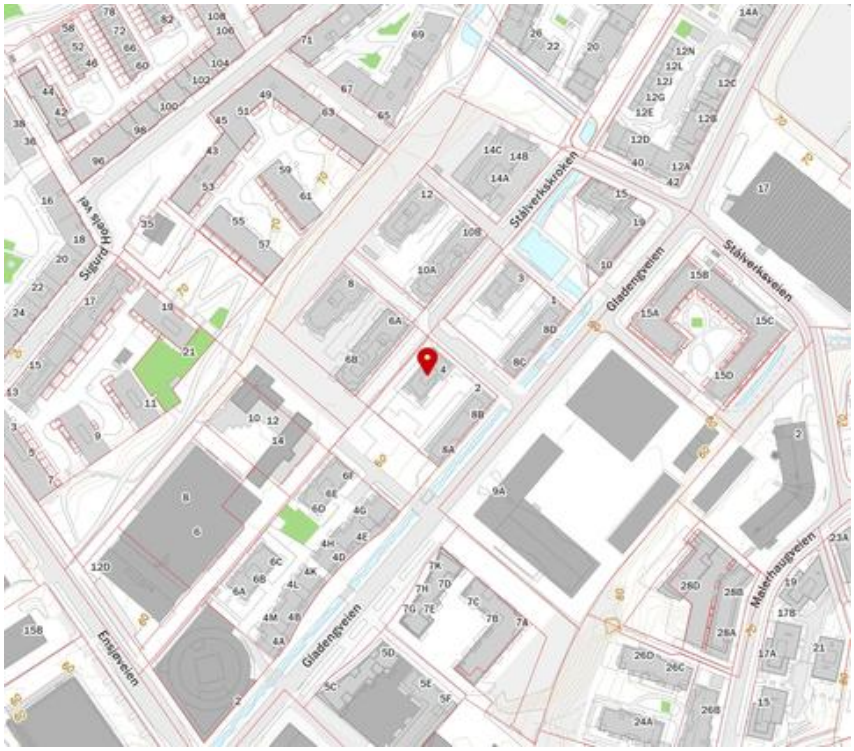
«Hyggelig miljø. Mange hunder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Stålverkskroken 4 , 0661 OSLO

OSLO kommune

gnr. 129, bnr. 109, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 05.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5231 **Eiendomsverdi ref nr:** YK2005

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig 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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

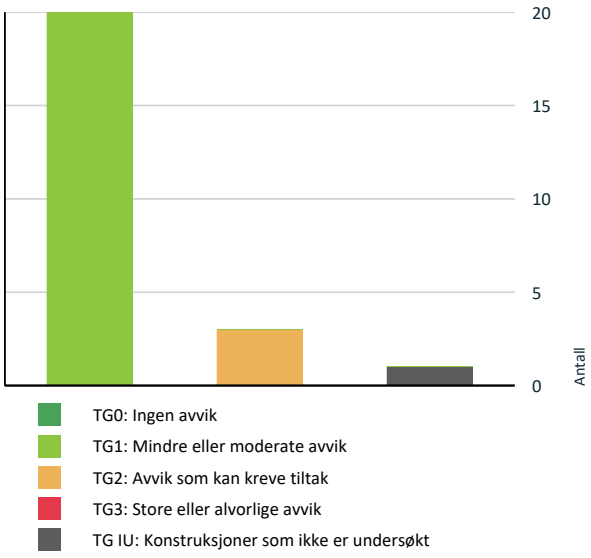
Selveierleilighet

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

Byggetegning, datert 03.07.2015, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger fra eier:
2026	Modernisering	Maling av toalettrom (egeninnsats).
2026	Modernisering	Maling av én vegg på barnerom mot stue (egeninnsats).
2026	Modernisering	Maling av gang, utskifting til støydempende dører og utskifting av taklamper (utført av Bolig Solutions AS).
2026	Modernisering	Maling av stue og sparkling av vegg med tidligere kalkmaling (utført av Bolig Solutions AS).

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Produsert av Lian, 2016

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt entrédør av treverk med kikkehull og elektronisk lås, brann og lydklassifisert EI30/35Db.
Produsert av Swedoor

Fabrikkmalt balkongdør av treverk med utvendig aluminiumsbeslag og 2 -lags isolerglass.
Produsert av Lian, 2016

Vurdering av avvik:

• Entrédøren har punktvise skader i materialer og overflatebehandling. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter og er normalt ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Døren fungerer tilfredsstillende da dette er et rent estetisk avvik. For å oppnå tilstandsgrad 1 må døren overflatebehandles. Utbedring av avviket bør vurderes basert på kjøpers egne preferanser og behov.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en sydvestvendt hjørnebalkong på 15m². Balkongen er oppført i betong med terrassebord på gulvet og har et rekkverk av lakkert aluminium og glass. Balkongen er ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning. Rekkverkshøyden er ca. 1,24m, og høydeforskjellen ned til terrenget er ca. 11,4m.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke inspisert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon. Glassrekkverket var dekket av rim på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for kontroll av glassflatene. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene har tegn til værslitasje, med stedvis avflassing i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen fungerer som den skal med de eksisterende terrassebordene, men for å redusere videre slitasje og forlenge levetiden anbefales det å overflatebehandle terrassebordene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

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

Til info:
Gulvoverflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, riper og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Det bemerkes likevel at knirk kan oppstå over tid som følge av temperatur- og fuktighetsvariasjoner gjennom året, noe som ikke er uvanlig for laminat eller parkettgulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert slitasje og en lokal fuktskade på parketten i entréen. Fuktskaden omfatter oppsvelling og sprekker i parkettskjøten innenfor et mindre, avgrenset område. Skaden viser at gulvet har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Skaden vurderes å være av estetisk betydning. Lokal utbedring eller utskifting av skadet parkett kan utføres dersom det er ønskelig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, mens øvrige rom har malte betongelementer. Takhøyden er målt til 2,50m i oppholdsrom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.

Utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er følgende rom kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

- I stue/kjøkken ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.
- I entré/gang ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

Lokal høydeforskjell over 15 mm på 2 m eller total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet gir grunnlag for TG 2 (iht. NS 3600:2025).

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad. Glassdør mellom entré og stue/kjøkken

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om eller registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10)

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin.
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.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



5. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Den prefabrikkerte baderomskabinen er produsert av Parmarine Ltd. Det er fremlagt samsvarserklæring for baderomskabinen. Produsenten har SINTEF Teknisk Godkjenning (TG 2453) for prefabrikkerte baderomskabiner. Det er ikke fremlagt teknisk godkjenning som var gjeldende ved oppføringen av bygningen i 2016. Kabinens oppbygning, sluktype og membranløsning er derfor ikke nærmere dokumentert.

På bakgrunn av produsentens tekniske godkjenning er det lagt til grunn 20 års usikker fremtidig funksjon (UFF) for membranen, i henhold til NS 3600:2025.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

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

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

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på ca. 15mm fra hjørnene mot sluket. Fra flisen ved dørterskelen til toppen av slukristen er det målt en høydeforskjell på ca. 34mm over en avstand på 1,4meter.

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på type eller utførelse av sluk- og membranløsningen, og denne vurderes derfor som ukjent.

Tettesjiktet/membranen er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte levetidskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1, samt synlige avslutninger og symptomer. Takstmannen har ikke mulighet til å verifisere tettesjiktets utførelse eller om det er riktig montert.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 15mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk, da badet er en prefabrikkert baderomsmodul. Fuktmåling med indikator lot seg heller ikke gjennomføre på grunn av veggkonstruksjonens oppbygning, som består av ledende materialer som forstyrrer målingene. Det ble imidlertid ikke observert noen visuelle tegn til fuktskade.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri planlimt oppvaskkum, ventilator med utluft og innfelte hvitevarer bestående av stekeovn, kombinert stekeovn og mikro, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via en kjøkkenhette plassert over kokesonen, tilkoblet ekstern avtrekksvifte eller sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Avtrekkesfunksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TOALETTROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger og innvendig tak har malte slette flater.

Gulvet har belegg av vinyl eller linoleum.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredningen består av servant, høyskap og veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne.

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 17mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra fordelerskapet på badet og frem til hvert enkelt tappested i leiligheten. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene skal lekkasjevannet ledes til fordelerskapet. Fordelerskapet har overløp som skal lede lekkasjevannet videre ut på baderomsgulvet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5.

MINDRE AVVIK:
Det mangler merking av rørkurser i fordelerskapet. Det anbefales å merke rørene og etablere en kursoversikt for å sikre enkel identifisering av de ulike vannledningene ved vedlikehold, reparasjoner og eventuelle lekkasjer.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige koblingspunkter med avløpsrør av plast. Hovedrør med MA avløpssystem i støpejern.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem designet for å levere frisk, filtrert luft og trekke ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den utgående luften gjenvinnes og overføres til den friske luften, som deretter fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dette reduserer behovet for ekstra energi til oppvarming av friskluften. For å sikre optimal funksjon krever anlegget regelmessig innregulering, ettersyn og filterskifte.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når siste rengjøring av kanalsystemet ble utført.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet et fjernvarme -/sentralfyringsanlegg.

Radiatorene er tilkoblet via PEX-vannrør (rør-i-rør-system), med fordelerskap for varmeanlegget plassert i veggen i boden.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden, og det elektriske anlegget i leiligheten består av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A.

Følgende arbeider på det elektriske anlegget er opplyst utført, basert på fremlagt dokumentasjon og/eller tilgjengelige opplysninger. Eier opplyser at dette er en fullstendig oversikt over arbeid utført på det elektriske anlegget etter oppføring.

2017
Ny installasjon
- Samsvarserklæring fra Elektriker gruppen AS er fremlagt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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 slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

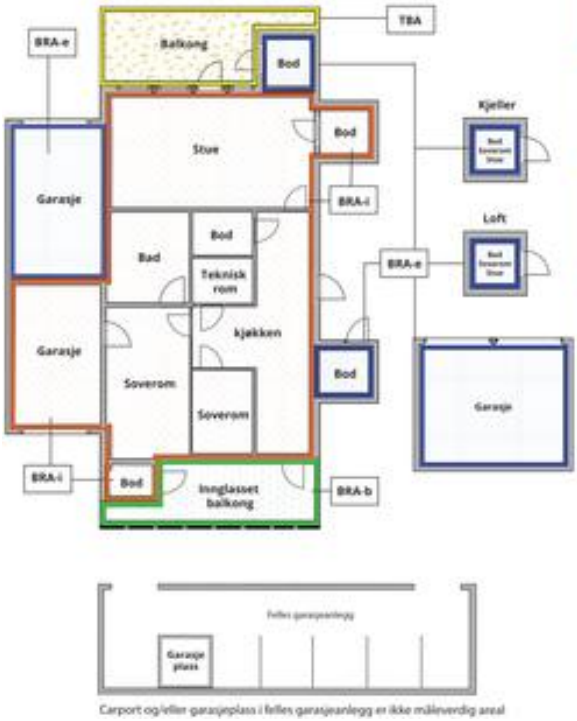
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	93			93	15
Kjeller		7		7	
SUM	**93**	**7**			**15**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, bod, entré		
Kjeller		To boder	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht. gjeldende avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger, piper, sjakter samt vertikale og horisontale innkassinger inngår i bruksarealet (BRA).

Leiligheten er målt til 92,5m² og rundet opp til 93m².

Boligen disponerer to kjellerboder på henholdsvis 2,3 og 5,4m². Begge bodene er merket med 5010.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegning, datert 03.07.2015, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2026	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Håkon og Marit Treider	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	129	109		59	2640 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stålverkskroken 4

Hjemmelshaver
Treider Håkon Vikør, Treider Marit Vormeland

Kommentar
Opplysning om fellesformue og fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Verkshagen Boligsameie	93 / 4808	OBOS Eiendomsforvaltning AS	917082197

Felles formue
Kr. 32 337 31.12.2025

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 Sørenga 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 me T-bane på Ensjø og flere bussholdeplasser i området.

Om sameiet

Verkshagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917082197, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Stålverkskroken 2, Gladengveien 8 A/B og Stålverkskroken 4.

Sameiet består av 66 seksjoner, og har gårds- og bruksnummer : 129 / 109 i Oslo kommune.

Andre opplysninger

- Boligen disponerer to kjellerboder på henholdsvis 2,3 og 5,4m². Begge bodene er merket med 5010.
- OBOS Net er leverandør fibernett til sameiet.
- Beboere disponerer felles takterrasse og sykkelbod.
- Boligen disponerer én garasjeplass m/el-bil lader i felles garasjeanlegg. Merket med 48.

Vedlikehold av fellesdeler

2025
Bytte av belysning og nødlys

2021
Fasadevask av begge bygningene i sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6659540			

Kommentar
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
Forretningsførerinfo	05.11.2026	Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2026	Byggetegninger, ferdigattest etc	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026	Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i NS 3600:2018.

Forutsetninger

Omfanget av undersøkelsene er imidlertid i hovedsak avgrenset til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), med enkelte kontrollpunkter som går utover forskriftens minstekrav.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak boligens innvendige bygningsdeler. Vurderingene er basert på synlige flater og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. okt. 2026

Oppdragsnummer
21-0303/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stålverkskroken 4, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Håkon Vikør Treider, Marit Vormeland Treider

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles garasjeanlegg har fått installert automatisk portåpner (i regi av sameiet). Porten blitt byttet/reparert ved et par anledninger mens vi har bodd her. I år, 2026, har det preventivt blitt installert vifter i garasjeanlegg i påvente av snø/is fra biler.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maling av gang og stue, bytte av innerdører (lydisolerende), samt skifte av taklamper /spotter. Utført av Bolig Solutions AS, okt 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sameiet har ikke takrenner på balkongene som betyr litt mer vannsprut når det regner. Saken er avsluttet og sameiet fikk noe oppreisning fra utbygger.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Aldri i vår eiertid. Forrige eier opplyser: Påvist i en annen leilighet. Utredet og ikke funnet tegn til spredning til andre leiligheter.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Opplyst i salgsoppgave/tilstandsrapport da vi kjøpte i 2022.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: På plassen sørvest for leiligheten bygges det fortiden nye boligblokker «Lenchows».

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet innførte for et års tid siden et vedlikeholdsfond. Dette er en forsikring *mot* fremtidig økning.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0303/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stålverkskroken 4
Postnr	0661
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	109
Seksjonsnr.	59
Festenr.	
Bygn. nr.	300539418
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2022-1372854
Dato	21.03.2022



Innmeldt av	Ivar Kill

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0303/26 . Vår ref.: 0694-1-5010 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Verkshagen Boligsameie
Organisasjonsnr:	917082197
Seksjonseier:	Treider, Håkon Vikør
Medeier:	Treider, Marit Vormeland
Leilighetsnummer:	5010
Adresse:	Stålverkskroken 4, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	129
Bnr.	109

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659540.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje medfølger leiligheten Se vedtektene for fordeling. Garasjeplassene kan kun overføres/selges internt i sameiet og plassene er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Styret er i gang med å prosjektere og tilrettelegge for lading av elbiler (på alle plasser i garasjeanlegget) i gjennom en oppgradering av infrastrukturen. Bod medfølger leiligheten. Det fremkommer av vedtektene hvilken bod som er tilknyttet den respektive seksjonen. Nøkkel - og skiltbestilling: Bestilles av styret på epost verkshagen@styrerommet.net . Ved bestilling, oppgi nøkkelnummer, antall nøkkelbrikker samt postadresse. Informasjon om boligen finner en på https://boligperm.fdvweb.no/. For å kunne bruke siden så må en opprette bruker. Ved eierskifte så må selger sørge for at tilgangen til boligperm nullstilles, og dette gjøres ved å henvende seg til styret. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 306,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	531,00	
Garasje	210,00	
Vedlikeholdsfond	388,89	
Felleskostnader brøk	4 574,00	
TV/bredbånd	169,00	
Felleskostnader	434,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	843,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	32 337,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Gunnar Lyche, e-post: verkshagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2026 for VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 917082197
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Nabolagshuset, Petersborg. Sigurd Hoels vei 35..

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørnar Sollie er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Vegard Christensen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av av egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag: Endring vedtekter §4.2.2

Fremmet av: Vadood Azadegan

For å sikre korrekt, rettferdig og etterprøvbar forvaltning av sameiets HC-parkeringsplasser, foreslås følgende tillegg/presisering i vedtektene § 4.2.2:

1. Det er en forutsetning for tildeling og fortsatt bruk av HC-parkeringsplass at behovet er reelt, aktuelt og knyttet til faktisk bruk i sameiet.

2. HC-parkeringsplass kan kun disponeres når den i hovedsak benyttes av kjøretøy som transporterer den personen HC-kortet er utstedt for, og hvor kjøretøyet faktisk benytter plassen i samsvar med formålet.

3. Styret kan kreve dokumentasjon på at vilkårene fortsatt er oppfylt, herunder:

- at personen HC-kortet gjelder for er folkeregistrert bosatt i seksjonen

- at HC-plassen brukes i samsvar med formålet

4. Dersom vilkårene ikke lenger er oppfylt, eller plassen åpenbart ikke brukes i samsvar med formålet (for eksempel ved bruk av kjøretøy uten synlig HC-kort eller til andre formål), kan styret trekke tilbake bruksretten og omdisponere plassen.

Formålet med presiseringen er å hindre misbruk, sikre likebehandling og beskytte seksjonseieres rettigheter, samtidig som reelle HC-behov ivaretas.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Det er ikke praktisk mulig å kontrollere punkt 1 og 2 i forslaget. Punkt 3 og 4 er ivaretatt i eksisterende vedtekter.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Enstemmig mot forslaget. Ingen for forslaget.**

8. Innkomne forslag: Brannalarm - kutte ut eksternt varsling

Sameiet betaler i dag ca 30.000,- årlig i abonnement, samt at det påløper ca 3.000,- kr i tillegg for hver gang Securitas rykker ut etter utløst brannalarm. Slike tillegg kommer vanligvis 2-4 ganger i året.

Styret anser disse abonnementer og utrykninger som bortkastede penger, og forslår å kutte ut avtalen om at Securitas varsles ved utløst brannalarm.

Dagens løsning er slik at Securitas får beskjed ved utløst alarm, og de ringer da til oss i styret for å få vite om det faktisk brenner eller ei. Hvis de ikke får umiddelbar beskjed om at det ikke brenner, så drar de til bygget for å sjekke og å skru av alarmen. Dvs at de uansett ikke tilkaller brannvesenet før lenge etter utløst alarm, og beboere har hittil alltid allerede skrudd av alarmen før Securitas ankommer.

Vi vil derfor heller be alle beboere om sette seg inn i instruksen for å tilbakestille alarmen, og selvfølgelig å ringe brannvesenet dersom man oppdager noe som kan fremstå som brann.

Forslag til vedtak:
Sameiet kutter ut ekstern varsling ved brannalarm.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond

Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond for framtidig rehabilitering av sameiet.

Selv om det i dag ikke er noe akutt behov for rehabilitering vil det i fremtiden oppstå slitasje og behov for større prosjekter. Det er rett og rimelig at også dagens eiere bidrar til fremtidig rehabilitering. Det vil lette den økonomiske utfordringen for sameiet i fremtiden om man allerede nå starter avsetning til denne type formål.

OBOS tilbyr flere spareprodukter tilpasset formålet.

Det mest aktuelle kan være noe som heter Nibor90. Dette er en sparekonto som gir god avkastning og har en lengere tidsperspektiv. Pengene kan kun tas ut med tre måneders varsel, men styret ser ikke dette som en utfordring ettersom dette uansett er et langsiktig spareprosjekt.

Det er verdt å merke seg at et uttak fra konto krever et årsmøtevedtak. Det er altså eierne som bestemmer når og hva pengene skal brukes på.

Styret ønsker først at det stemmes over saken, deretter at det stemmes over hvor mye hver eier skal spare per måned. Forslaget er at sameiet sparer 160 000,- per år, noe som tilsvarer ca 200,- kroner per seksjon hver måned eller 240 000,- per år, noe som tilsvarer ca 300,- kroner per seksjon hver måned. Beløpet fordeles etter brøk så det er vanskelig å gi et nøyaktig tall, men rundt de oppgitte summene.

Klarer sameiet dette vil det gi sameiet et langt gunstigere utgangspunkt den dagen større prosjekter må gjennomføres. Det vil nok også være positivt for verdien på leiligheten.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hvert år skal sameiet spare 160 000,- kroner. Hver andel betaler inn etter eierbrøk.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Hvert år skal sameiet spare 240 000,- kroner. Hver andel betaler inn etter eierbrøk.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for vedlikeholdsfond, en stemme imot. Sju stemmer for forslag 1. 11 stemmer for forslag to.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Gunnar Lyche

Følgende stilte til valg:
Bjørn Gunnar Lyche

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Grydeland
Martin Krogh Strøm

Følgende stilte til valg:
Hanne Grydeland
Martin Krogh Strøm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Luo
Stian Bakke Tornes

Følgende stilte til valg:
Kristin Luo
Stian Bakke Tornes

HUSORDENSREGLER FOR

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på styremøte 01.09.2016

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 Verkshagen 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 karmer, 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. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes 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 karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som 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: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 694
VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2026 kl. 18:00, Nabolagshuset, Petersborg. Sigurd Hoels vei 35..

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: Endring vedtekter §4.2.2
8. Innkomne forslag: Brannalarm - kutte ut eksternt varsling
9. Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VERKSHAGEN 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 den foreslåtte møtelederen 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 frammøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 underskudd dekkes av av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

Sak 7

Innkomne forslag: Endring vedtekter §4.2.2

Forslag fremmet av:
Vadood Azadegan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å sikre korrekt, rettferdig og etterprøvbar forvaltning av sameiets HC-parkeringsplasser, foreslås følgende tillegg/presisering i vedtektene § 4.2.2:

1. Det er en forutsetning for tildeling og fortsatt bruk av HC-parkeringsplass at behovet er reelt, aktuelt og knyttet til faktisk bruk i sameiet.

2. HC-parkeringsplass kan kun disponeres når den i hovedsak benyttes av kjøretøy som transporterer den personen HC-kortet er utstedt for, og hvor kjøretøyet faktisk benytter plassen i samsvar med formålet.

3. Styret kan kreve dokumentasjon på at vilkårene fortsatt er oppfylt, herunder:

- at personen HC-kortet gjelder for er folkeregistrert bosatt i seksjonen

- at HC-plassen brukes i samsvar med formålet

4. Dersom vilkårene ikke lenger er oppfylt, eller plassen åpenbart ikke brukes i samsvar med formålet (for eksempel ved bruk av kjøretøy uten synlig HC-kort eller til andre formål), kan styret trekke tilbake bruksretten og omdisponere plassen.

Formålet med presiseringen er å hindre misbruk, sikre likebehandling og beskytte seksjonseieres rettigheter, samtidig som reelle HC-behov ivaretas.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Det er ikke praktisk mulig å kontrollere punkt 1 og 2 i forslaget. Punkt 3 og 4 er ivaretatt i eksisterende vedtekter.

Forslag til vedtak
Vedtektene endres i tråd med forslaget

Sak 8

Innkomne forslag: Brannalarm - kutte ut eksternt varsling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet betaler i dag ca 30.000,- årlig i abonnement, samt at det påløper ca 3.000,- kr i tillegg for hver gang Securitas rykker ut etter utløst brannalarm. Slike tillegg kommer vanligvis 2-4 ganger i året.

Styret anser disse abonnementer og utrykninger som bortkastede penger, og forslår å kutte ut avtalen om at Securitas varsles ved utløst brannalarm.

Dagens løsning er slik at Securitas får beskjed ved utløst alarm, og de ringer da til oss i styret for å få vite om det faktisk brenner eller ei. Hvis de ikke får umiddelbar beskjed om at det ikke brenner, så drar de til bygget for å sjekke og å skru av alarmen. Dvs at de uansett ikke tilkaller brannvesenet før lenge etter utløst alarm, og beboere har hittil alltid allerede skrudd av alarmen før Securitas ankommer.

Vi vil derfor heller be alle beboere om sette seg inn i instruksen for å tilbakestille alarmen, og selvfølgelig å ringe brannvesenet dersom man oppdager noe som kan fremstå som brann.

Forslag til vedtak

Sameiet kutter ut ekstern varsling ved brannalarm.

Sak 9

Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond for framtidig rehabilitering av sameiet.

Selv om det i dag ikke er noe akutt behov for rehabilitering vil det i fremtiden oppstå slitasje og behov for større prosjekter. Det er rett og rimelig at også dagens eiere bidrar til fremtidig rehabilitering. Det vil lette den økonomiske utfordringen for sameiet i fremtiden om man allerede nå starter avsetning til denne type formål.

OBOS tilbyr flere spareprodukter tilpasset formålet.

Det mest aktuelle kan være noe som heter Nibor90. Dette er en sparekonto som gir god avkastning og har en lengere tidsperspektiv. Pengene kan kun tas ut med tre måneders varsel, men styret ser ikke dette som en utfordring ettersom dette uansett er et langsiktig spareprosjekt.

Det er verdt å merke seg at et uttak fra konto krever et årsmøtevedtak. Det er altså eierne som bestemmer når og hva pengene skal brukes på.

Styret ønsker først at det stemmes over saken, deretter at det stemmes over hvor mye hver eier skal spare per måned. Forslaget er at sameiet sparer 160 000,- per år, noe som tilsvarer ca 200,- kroner per seksjon hver måned eller 240 000,- per år, noe som tilsvarer ca 300,- kroner per seksjon hver måned. Beløpet fordeles etter brøk så det er vanskelig å gi et nøyaktig tall, men rundt de oppgitte summene.

Klarer sameiet dette vil det gi sameiet et langt gunstigere utgangspunkt den dagen større prosjekter må gjennomføres. Det vil nok også være positivt for verdien på leiligheten.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond
- Mot Innkomne forslag: Opprettelse av vedlikeholdsfond

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Hvert år skal sameiet spare 160 000,- kroner. Hver andel betaler inn etter eierbrøk.

2. Hvert år skal sameiet spare 240 000,- kroner. Hver andel betaler inn etter eierbrøk.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Gunnar Lyche

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

- Hanne Grydeland
- Martin Krogh Strøm

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

- Kristin Luo
- Stian Bakke Tornes

Styrets årsrapport

Det foregående årets styre i Verkshagen Boligsameie ble konstituert i april 2025. Det foregående året er blant annet følgende arbeid gjennomført:

Drift og vedlikehold

● Dugnad (mai 2025) Det ble gjennomført en vellykket vårdugnad med oppgaver knyttet til rydding i fellesområder, vedlikehold/oppgradering av utearealer og takterrasse, samt rengjøring av fordrøyningsbassenget.

● Garasje og fukt/vannproblematikk Styret har arbeidet med tiltak for å redusere vann/fukt i garasje og tilstøtende områder. Det er besluttet å - før vintersesongen 2026 / 2027 - fastmontere vifter høyt på vegg / tak for raskere opptørking i anlegget. Det er bestilt garasjevask til 20.04.26.

● Vaktmestertjenester Styret er i prosess med å vurdere alternative leverandører/tilbud ifm. utilfredsstillende kvalitet på dagens vaktmestertjenester tross oppfølging.

● Reklamasjon/utbedring: dør til takterrasse Det ble avdekket at tekking ikke var utført iht. byggteknisk forskrift ved terskelen til dør til takterrasse, som har ført til vanninntrengning. Forholdet er fulgt opp overfor Veidekke (sak pågående), samt at det er gjennomført mindre utbedringer for å begrense uønsket vanninntrenging.

Økonomi

● Budsjett og felleskostnader Styret vedtok budsjett for 2026, samt justering av felleskostnader med 7,5 % fra 01.01.2026. Leie for garasjeplasser ble økt med 5 % fra samme dato.

● Lading i garasje – påslag på forbruk Det ble vedtatt å innføre et påslag på 50 øre/kWh på strømforbruk ved lading i fellesgarasjen fra 01.10.2025, som bidrag til fremtidig vedlikehold av ladeinfrastruktur.

● Energikostnader (Norgespris) Styret besluttet å bestille Norgespris for både strøm og fjernvarme fra 01.10.2025, og vurdere strømleverandør/påslag videre ved behov.

Annet

● Varme- og varmtvannsmålere (Techem) Målerne nærmer seg slutten av levetid. Styret har vurdert alternativ leverandør og innhentet pris for utskifting. Pga. høy kostnad - og at målerne fortsatt lever - er konklusjonen å avvente utskiftning til det blir nødvendig (målerne slutter å fungere).

● Beboerkommunikasjon (Vibbo) Det er opprettet en åpen gruppe i Vibbo for beboer-til-beboer-kommunikasjon. Erfaringer hittil er at kanalen fungerer til formålet, og at beboerne benytter den aktivt for å låne p-plass o.l.

Til årsmøtet i Verkshagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verkshagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917082197, KLIENTNR. 694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 375 978	3 334 603	3 390 000	3 448 000
Ladeinntekter elbil		57 354	0	0	0
Andre inntekter		0	213 592	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 433 332**	**3 548 195**	**3 390 000**	**3 448 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-19 740	-22 000	-23 000
Styrehonorar	4	-150 000	-140 000	-150 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-14 906	-11 875	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-131 055	-126 015	-133 000	-138 985
Konsulenthonorar		-32 999	-1 541	-18 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-969 088	-434 439	-661 000	-527 500
Forsikringer		-315 203	-227 661	-262 000	-350 000
Kommunale avgifter	7	-816 661	-744 630	-858 000	-906 000
Energi/fyring	8	-366 063	-132 101	-465 000	-445 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 216	-322 498	-354 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-455 066	-459 324	-507 000	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 557 407**	**-2 619 825**	**-3 442 000**	**-3 217 845**
DRIFTSRESULTAT		**-124 075**	**928 370**	**-52 000**	**230 155**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 565	24 883	12 000	40 000
Finanskostnader	11	-278	-65	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 287**	**24 818**	**12 000**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**-80 787**	**953 188**	**-40 000**	**270 155**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	953 188		
Fra opptjent egenkapital:		-80 787	0		

VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 917082197, KLIENTNR. 694

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 848	75 569
Forskuddsbetalte kostnader		18 420	94 241
Andre kortsiktige fordringer	12	9 977	0
Energiavregning	13	161 694	0
Driftskonto OBOS-banken		518 851	475 162
Sparekonto OBOS-banken		1 129 438	1 094 894
SUM OMLØPSMIDLER		**1 924 228**	**1 739 866**
SUM EIENDELER		**1 924 229**	**1 739 866**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 671 611	1 752 398
SUM EGENKAPITAL		**1 671 611**	**1 752 398**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 728	64 508
Leverandørgjeld		49 998	118 654
Energiavregning		0	-195 694
Annen kortsiktig gjeld	14	67 892	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**252 618**	**-12 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 924 229**	**1 739 866**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Verkshagen Boligsameie

Bjørn Gunnar Lyche	Stian Bakke Tornes	Hanne Grydeland
Marianne Idstad Thoresen	Abha Johar	

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	319 176
Felleskostnader brøk	2 638 116
Garasje	122 400
TV/bredbånd	283 404
Kabel-tv hybel	12 882
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 375 978**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 402

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 906
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 906**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-243 957
Drift/vedlikehold VVS	-37 883
Drift/vedlikehold elektro	-337 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 099
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 626
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-18 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-969 088**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-494 608
Renovasjonsgebyr	-322 053
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-816 661**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-235 390
Andre fyringskostnader	-130 673
SUM ENERGI / FYRING	**-366 063**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 957
Annen leiekostnad	-11 610
Vaktmestertjenester	-157 595
Vakthold	-35 298
Renhold ved firmaer	-169 983
Snørydding	-37 134
Andre driftskostnader	-17 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 402
Andre kontorkostnader	-1 033
Bank- og kortgebyr	-3 228
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-695
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-455 066**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 177
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 544
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 204
Andre renteinntekter	1 641
SUM FINANSINNTEKTER	**43 565**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-278
SUM FINANSKOSTNADER	**-278**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 977
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 977**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-400 314
SUM INNTEKTER	**-400 314**
KOSTNADER	
Techem	49 375
Fjernvarme	546 015
SUM KOSTNADER	**595 390**
Uoppgjorte avregninger (skyldig etter korrigering avregning 2024)	-33 381
SUM ENERGIAVREGNING	**161 694**

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.

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-67 857
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-67 892**

VEDTEKTER

for
Verkshagen boligsameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret på ekstraordinært årsmøtet 05.07.2025

§ 1
Eiendommen – formål

Verkshagen boligsameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 129, bnr. 109 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 16.03.2016 (vedlegg 1), 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 bruksenhetene, 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. Seksjonseier 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.

BESKYTTET

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

§ 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) Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas i sameiets garasjekjeller. Parkeringsplassene tilhører de boligseksjonene som har parkeringsplass, ref. VEDLEGG 1 VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE, OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER. Omsetning av parkeringsplassene kan kun skje internt i sameiet.

(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 byte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at vedkommende eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at alle vilkår er oppfylt:

• seksjonen disponerer garasjeplass i anlegget

• behovet for HC-plass dokumenteres ved gyldig HC-kort, utstedt til seksjonseier eller noen i husstanden

• HC-kortet til enhver tid er synlig i bilen som benyter parkeringsplassen

• det kan dokumenteres at vedkommende med behov for HC-plass faktisk har bostedsadresse i seksjonen
(folkeregistrert og/eller bostedsadresse i Folkeregisteret)

Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må byte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene eter venteliste.

(3) Alt strømforbruk ved alle parkeringsplasser måles og faktureres etterskuddsvis til seksjonseier.

(4) Beboere som disponerer p-plass i garasje kan leie ut sin plass også til andre enn de som bor i sameiet. Leieforhold skal meldes styret, og det skal foreligge skriftlig kontrakt (iht sameiets utarbeide std-mal) på leieforholdet. Ansvaret ved bruken av plassen, bruk av strøm på plassen mm knytes overordnet til eierseksjonen som disponerer plassen 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.

BESKYTTET

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

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 garasjeanlegget 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/tappvann), 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.

BESKYTTET

§ 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking 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 innsekter 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning 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.

BESKYTTET

§ 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 to til fire styremedlemmer med minst to varamedlemmer. 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

- 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 representer 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

BESKYTTET

VEDLEGG 1 VERKSHAGEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 06.02.2019

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

BESKYTTET

5007	35	13		32	
6001	36	20		6	
6002	37	42	EL	20	
6003	38	16		29	
6004	39	17		39	
6005	40	18		31	
1008	41	32		1	
1009	42	15		2	
1010	43	33		3	
1011	44	34		4	
2008	45	35		5	
2009	46			6	
2010	47	36		7	
2011	48	37		8	
3008	49	38		9	
3009	50			10	
3010	51	39		11	
3011	52	40		12	
4008	53	41	EL	13	
4009	54			14	
4010	55	19		15	
4011	56	43		16	
5008	57	44	EL	17	
5009	58	14		18	
5010	59	48	EL	19	
5011	60	30		20	
6006	61	46	EL	21	
6007	62			22	
6008	63	47	EL	23	
6009	64	50	EL	24	
7001	65	49	EL	25	
7002	66	51	EL	26	

BESKYTTET

FORSLAG/
MARLREF 2022141130
Stavanger Gate
Stavanger Gate
Stavanger Gate


Felt D11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F3 Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Friområde-park FR2
S-4420, 17.12.08
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
Ståhverksparken
se reg.best.
Maks k 81.5*
Friområde-park FR7
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Felt D10
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Friområde-park FR4
S-4420, 17.12.08
se reg.best.
Petersborgplassen
Felt C11
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt C10
Byggeområde for
bolig, forretning, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt D20
Byggeområde
for boliger
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
F1
Friområde (park)
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt B12
Byggeområde
for bolig
S-4317, 20.6.07
se reg.best.
Felt C20
Byggeområde for bolig,
forretning, bevertning,
allmennyttig formål
(kultur, helse, trim, undervisning)
Fortau S-4317, 20.6.07
Fortau S-4744, 25.9.13
Kjørevei S-4744, 25.9.13
Busshalteplass
Gangveg/sykkelveg
Fortau-kanal
S-4316, 20.6.07
GT1 Gatetun S-4317, 20.6.07
GT2 Gatetun S-4317, 20.6.07
GT3 Gatetun S-4317, 20.6.07
GT4 Gatetun S-4317, 20.6.07
GT7 Gatetun
OT2 S-4317, 20.6.07
OT3 S-4317, 20.6.07
Byggegrense
Byggelinje
Rives
U jord gar.anl.
Maks ges. k 79.9*
Maks ges. k 77.6*
Maks ges. k 77.1*
Maks ges. k 82.7*
Maks ges. k 80.4*
Maks ges. k 79.3*

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL
Akersgata 7
0158 OSLO

Dato: 08.12.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201308314-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLADENGVEIEN 8 A-B - STÅLVERKSKROKEN 2	Eiendom:	129/107/0/0
Tiltakshaver:	GLADENGVEIEN DA	Adresse:	c/o OBOS Nye Hjem, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	TORSTEIN RAMBERG AS SIVILARKITEKT MNAL	Adresse:	Akersgata 7, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Gladengveien 8 A-B - Stålverkskroken 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 28.10.2016 for en boligblokk med 40 leiligheter i 1. – 6. etasje, plassert over kjelleretasje med parkeringsanlegg og sportsboder, samt tilhørende utearealer. Samlet BRA er 4185 m².

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

- Pålegget om frist for søknad som er satt til 31.10.2016 er med dette oppfylt.

- Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet den 07.011.2016 og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Sluttrapport for forurenset grunn er ferdigbehandlet den 09.11.2016.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2016 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Benedicte Huuse - for enhetsleder Sigurd Knudsen

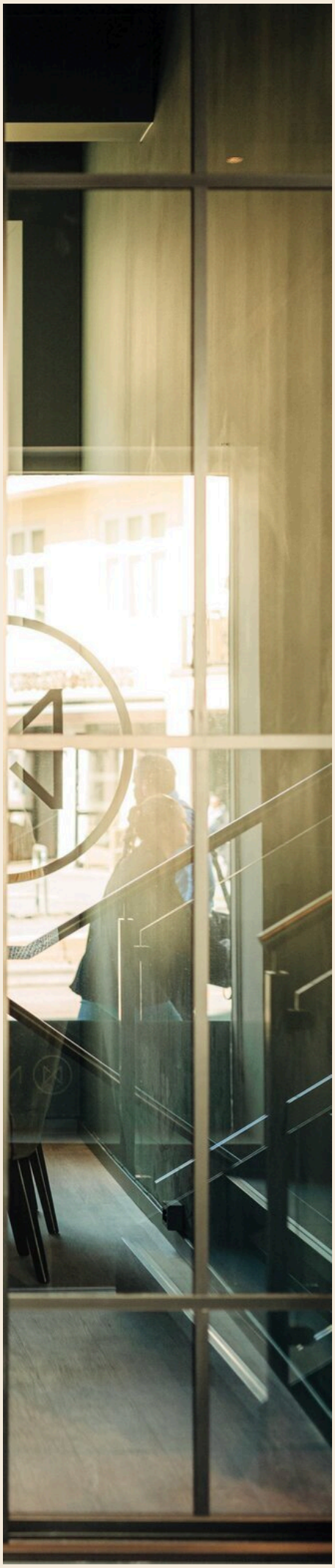
Kopi til:
GLADENGVEIEN DA, c/o OBOS Nye Hjem, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
haakon.gronnass@obos.no

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 21-0303/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Stålverkskroken 4, 0661 OSLO

Matrikkel: Gnr 129, bnr 109, snr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Løren **Saksbehandler:** Line Strifeldt Johansson **Telefon:** 930 95 015 **E-post:** l.johansson@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015